

Conseil Syndical de l'Estivalière

**Propriété du Conseil Syndical
de l'Estivalière**
3 avenue de la poste
06220 Golfe juan
tél : 04 93 63 60 99

**A retourner au gardien après
consultation
merci**

achat possible



TRAITONS les PROBLEMES d'HUMIDITE

Retours d'expériences

1. – Les causes	3
2. - Comment distinguer la cause réelle	3
3. - La condensation	4
4. - Des fissures; des joints de dilation non étanches	10
5. – Réfection des joints de carreaux de marbre	15
6. - Etanchéité des balcons (consignes)	17
7. - Ruissellements sur les murs extérieurs non étanches	20
8. - Rupture de canalisation sous pression	21
9. - Parties privatives, parties communes	25-26
Annexe	27

Le présent document a été rédigé afin d'aider les copropriétaires de l'Estivalière à comprendre et solutionner le problème éventuel d'humidité rencontré au sein de leur logement.

Les solutions proposées ont toutes été mises en œuvre et leur résultat mesuré.

Auteurs : Commissions Travaux et Vie de la résidence

Introduction

Les phénomènes d'humidité à l'Estivalière

Constats à l'Estivalière:

Des moisissures apparaissent sur les murs de certains de nos logements ! Nos papiers peints se décollent !

Nota : Ce problème n'est pas spécifique à l'Estivalière, il est identique sur toute la Côte d'Azur.

Il va de soi que nous devons chasser l'humidité avant qu'elle ne détériore gravement notre habitation.

La plupart d'entre nous est impuissant devant ces phénomènes faute de compétence ou d'expérience et c'est bien normal.

Le présent document a pour but de vous éclairer sur les actes de prévention et d'attitudes à avoir devant d'éventuels phénomènes d'humidité.

Il est le fruit d'expériences quelquefois malheureuses mais souvent heureuses que des occupants ont menées et nous ont fait part afin d'en faire bénéficier le plus grand nombre.

Il a aussi pour origine des rapports d'experts que la copropriété a financés au fur et à mesure du temps et qui, une fois consolidés, permettent à la copropriété de constituer une « banque de retour d'expériences » au bénéfice de tous.

Il est disponible gratuitement chez le gardien pour un emprunt inférieur à 8 jours, il peut être acheté moyennant la somme de 5 €.représentant les frais de reproduction.

Chacun des copropriétaires est invité à faire part de son expérience (bonne ou mauvaise) afin d'enrichir notre savoir et savoir-faire collectif

Ce document a un caractère pédagogique mais ne saurait engager, en aucun cas, la responsabilité du Conseil Syndical. Cela ne dispense pas d'un dialogue avec vos délégués (commission travaux) et le syndic qui ont reçu une information plus détaillée sur les actions à conduire.

Nous vous remercions pour votre contribution future.

1. - Les causes

Les signes d'humidité ont de multiples causes qui parfois se cumulent :

- condensation (première cause d'humidité dans l'habitat) ;
- des fissures, des joints de rupture de carrelage ou de dilation non étanches;
- ruissellements sur les murs extérieurs non étanches;
- rupture de canalisation sous pression...

Nous allons aborder l'ensemble de ces causes afin de vous proposer des solutions.



2. - Comment distinguer la cause réelle entre ces quatre origines possibles

Vous avez la possibilité :

- de faire venir un expert qui va effectuer plusieurs mesures et vous délivrera la ou les causes réelles. Cela va vous coûter de l'argent mais vous aurez certainement un bon diagnostic.

- faire venir un plombier qui va vous proposer des tas de solutions les unes après les autres et va vous facturer de multiples prestations. Surtout ne faites pas cela à moins que vous ayez de l'argent à jeter par les fenêtres.

Faites vous-même un premier diagnostic.

La première réponse qu'il faut avoir :

- Est-ce que l'humidité vient de l'intérieur du mur ? si oui l'origine sera des fissures, des joints non étanches, des ruissellements, une rupture de canalisations.
- Est-ce que l'humidité vient de la pièce elle-même ? si oui, l'origine sera un problème de condensations (80 % des cas)

Si vous voulez avoir une réponse, concevez des feuilles test et faites le diagnostic. (Voir annexe1)

Riche de ce renseignement, vous allez pouvoir savoir comment remédier à ces causes.

3. – La condensation

Ce phénomène étant le plus courant, nous traiterons d'abord de ce problème

La **condensation** est le nom donné au phénomène physique de changement d'état de la matière, d'un état gazeux à un état condensé liquide voire solide.

Dans la nature la condensation de la vapeur d'eau est une étape importante du cycle de l'eau, à l'origine notamment de la rosée, des nuages et de la pluie, de la neige, du givre ou de certaines formes de verglas (brouillard givrant, qui est une forme de condensation solide).

On peut expérimenter ce changement d'état lors d'une douche où, au contact du miroir froid, la vapeur d'eau présente dans l'air se condense en gouttelettes

Quelle pièce est généralement attaquée par l'humidité ?

Si vous constatez une surabondance d'humidité dans votre salle de bains, dans votre cuisine ou dans la pièce où vous étendez le linge, il y a fort à parier que cela soit lié à un **phénomène de condensation**. La condensation survient lorsque l'habitation n'est pas suffisamment ventilée. La vapeur d'eau produite en quantité importante ne s'évacue pas correctement. L'air se concentre et s'agglutine alors sur les surfaces froides.

La condensation est l'une des causes les plus fréquentes d'humidité car les occupants d'une habitation produisent beaucoup d'eau en respirant et transpirant mais aussi en cuisinant ou en se lavant par exemple. Saviez-vous qu'en dormant, une personne produit entre 1 à 2 litres d'eau ?

Pour bien visualiser ce phénomène, nous avons mis une bouteille d'eau au frigo et l'avons sortie à une température de 0° C.

Nous l'avons posé sur une table à la température ambiante de 24° avec un taux d'humidité mesuré de 54 %. Voilà ce que nous avons obtenu après 6 mn.



Ce même phénomène se produit aussi à l'Estivalière. A chaque baisse de température, l'excès d'eau dans l'air se dépose aux endroits les plus froids, créant ainsi une zone favorable à la condensation et au développement des moisissures. Beaucoup peuvent soupçonner des fuites d'eau du chauffage, des remontées capillaires venant des terrasses ou des murs extérieurs. Des mesures précises des taux d'humidité sur les murs intérieurs et extérieurs nous confirment ce phénomène.

Un peu de théorie pour comprendre ce phénomène

Pour une température donnée, l'air ne peut contenir qu'une quantité définie de vapeur d'eau qui se réduit d'autant plus que la température baisse: lorsque cette quantité limite est atteinte, l'air est en état de saturation.

A 0°C par exemple, elle est de 3,78 g par kg d'air tandis qu'à 20°C elle est de 14,7g/kg. Le taux

d'humidité de l'air ou humidité relative est la proportion entre la quantité de vapeur d'eau effectivement contenue dans l'air et sa quantité maximale à la température donnée.

En reportant sur le diagramme de Mollier² l'état de l'air du local, on explique les condensations de surface qui existent et on en déduit les mesures à prendre.

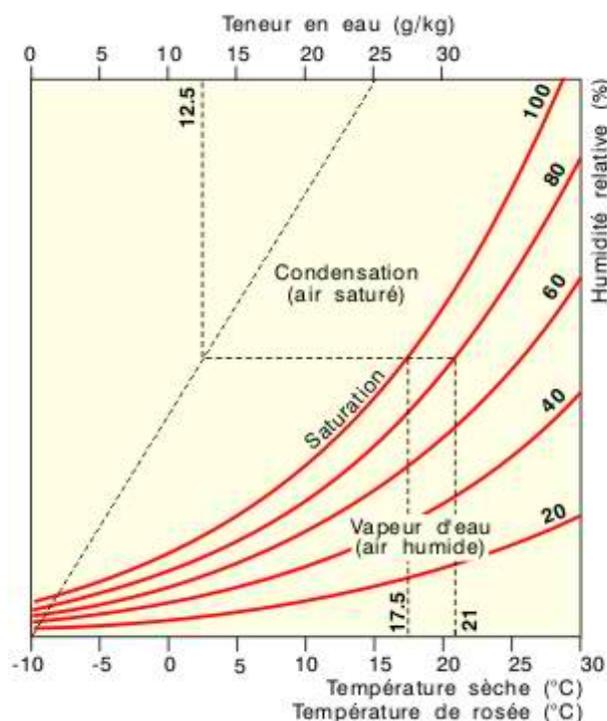
Par exemple,

Soit un état de l'air défini par une température sèche de 21°C et une humidité relative de 80%. (Ce qui est le cas à Golfe Juan en hiver par temps pluvieux)

Si on abaisse la température de l'air par contact avec une paroi froide, la teneur en vapeur d'eau restant constante à 12,5 g/kg, l'humidité relative augmente pour atteindre la saturation à 100%.

La température de rosée qui correspond à cette limite est dans ce cas-ci de 17,5°C

Si la température de surface d'une paroi de l'appartement est à une température inférieure à 17,5°C il y aura condensation de surface.



Le phénomène de condensation peut être accentué si le logement est orienté au nord, par exemple, et surtout s'il manque d'aération. Le climat, lorsque le temps est à la pluie sur une longue durée, ne fait qu'entretenir le problème de la condensation.

Apportons les remèdes appropriés

Pour régler ce problème il faut au niveau de chaque appartement :

- **supprimer la source d'augmentation d'air saturé,**
- **isoler** (pour augmenter la température des points froids)
- **ventiler** (pour évacuer l'air humide)
- **aménager son intérieur en conséquence,**

Supprimer au maximum la source d'augmentation d'air saturé,

Vous pouvez lutter contre l'humidité notamment :

- en évitant d'installer un nombre trop important de plantes vertes ou de faire sécher le linge dans les pièces à vivre (par évaporation, l'eau contenue dans les fibres du linge se déposerait sur les murs de votre maison).
- en couvrant vos ustensiles de cuisson quand vous cuisinez, ce qui vous permettra aussi de réaliser des économies d'énergie
- en adoptant une température adéquate dans les pièces, 21 °C dans le salon et 19°C dans les chambres. Si vous êtes absents pour une longue période, fermer vos radiateurs ou vos robinets d'arrêts de chauffage.

Isoler (pour augmenter la température des points froids).

Rappel : Lorsqu'il fait froid dehors, l'air chaud de votre intérieur entre en contact avec des parties froides de votre logement. Cette différence de température transforme cet air chaud et humide en eau. Il faut donc isoler les parties froides. Ces parties froides sont les murs en parpaing de la cuisine et du séjour ainsi que la paroi métallique coté balcon entre la cuisine et le séjour.

Nous vous proposons deux solutions l'une plus économique que l'autre mais moins efficace principalement contre les déperditions thermiques.

Solution économique mais néanmoins efficace contre la condensation

Sur les murs de la cuisine et du séjour : Pose d'une plaque de plâtre hydrofuge BA13 collé directement sur le mur puis pose d'un revêtement fibre de verre à peindre.

Sur la paroi tôle entre la cuisine et le séjour, percer tous les 40 cm environ sur l'extérieur et sur deux colonnes des trous de 8 mm afin de pouvoir injecter de la mousse expansive en bombe dans la partie vide de la paroi. Cela permettra de renforcer l'isolation de cette paroi froide.

Compléter par la pose sur l'extérieur de plaques de béton cellulaire d'épaisseur 5 cm afin de renforcer l'isolation, puis peindre le béton suivant la teinte imposée avec une peinture adaptée (Piolite)

Pour la partie chambre, sur les deux montants à droite et à gauche, poser une plaque de plâtre BA13 hydrofuge collé sur le mur côté balcon puis poser un revêtement fibre de verre à peindre.

Solution plus onéreuse mais très efficace contre la condensation

Sur les murs de la cuisine et du séjour : Pose d'une plaque de plâtre hydrofuge BA13 visée sur une ossature métallique de 5 cm avec remplissage par un isolant type fibre de bois. Cela permet à la fois de renforcer l'isolation de la paroi froide sur les plans thermique et phonique, double intérêt pour les appartements coté Sud où certains d'entrevous se plaignent de bruits de circulation.

Sur la paroi tôle entre la cuisine et le séjour, percer tous les 40 cm environ sur l'extérieur et sur deux colonnes des trous de 8 mm afin de pouvoir injecter de la mousse expansive en bombe dans la partie vide de la paroi. Cela permettra de renforcer l'isolation de cette paroi froide.

Compléter par la pose sur l'extérieur de plaques de béton cellulaire d'épaisseur 7 cm afin de renforcer l'isolation puis peindre à la couleur de la façade..

Pour la partie chambre, sur les deux montants à droite et à gauche, poser une plaque de plâtre BA13 «placostil » avec **isolation** de 45mm collé sur le mur coté balcon, puis peindre.

Mur cuisine



Mur séjour



Photos : Isolation des murs cuisine et séjour par une plaque BA13 sur ossature métallique de 5 cm avec remplissage par un isolant type fibre de bois.

Cas particulier des murs entre logements

Ces murs sont du type porteur, c'est-à-dire qu'ils constituent l'ossature de l'immeuble.

Ces murs étaient à l'origine recouverts d'ouate synthétique et de tissus. Cela avait pour fonction de constituer une couche isolante éliminant l'effet de parois froides donc de condensation.

Certains copropriétaires ont remplacé ce revêtement par du papier peint provoquant par le fait, le phénomène de parois froides.

Nous avons constaté ce phénomène dans plusieurs appartements, les papiers se décollent même sur toute la hauteur principalement côté balcon car ces murs extérieurs ne sont pas isolés. Le phénomène paroi froide se produit dans la partie la plus proche du balcon. Cela fait dire à certains qu'il y a pénétration d'eau par capillarité en provenance du balcon. En fait, cela n'est pas le cas, c'est un phénomène de condensation. Le test en annexe 1 a été réalisé. L'origine de condensation est avérée.



Les retombées latérales des coulissants des chambres sont en parpaing. Elles représentent de façon typique des parois froides de condensation.

Remèdes : Coller sur ces murs des plaques de BA13 hydro ou mieux des plaques « placostil ».ou encore mieux une plaque de BA13 sur ossature métallique

Nota : à l'origine de l'immeuble, ces parois étaient recouvertes de toile de jute tendue sur une épaisseur d'ouate synthétique évitant ainsi l'effet « parois froides »

Etanchéité des menuiseries aluminium

La porte ouvrante de la cuisine est une des causes d'humidité dans la cuisine car elle n'est plus étanche à l'air. Le changement des joints n'est plus suffisant. La seule solution durable est le remplacement de la porte actuelle par une nouvelle porte à double vitrage et à encadrement sans ponts thermiques.



Ancienne porte non étanche
et simple vitrage



Nouvelle porte avec double vitrage
et sans ponts thermiques

Nota : Cette solution a été adoptée dans plusieurs appartements de l'Estivalière et à éliminer de nombreux problèmes de condensation sur la cloison cuisine séjour ainsi que sur les bas de mur et même bas d'appareils ménagers.

- ventiler (pour évacuer l'air humide)

Le minimum requis est une circulation d'air entre les entrées d'air situées dans les pièces principales (séjour, chambres, etc.) et des sorties dans les pièces de service (cuisine, salle de bains, WC, buanderie).

A l'Estivalière, nous avons une ventilation permanente type VMC (Ventilation Mécanique Centralisée)

Malgré tout, il faut prendre quelques précautions :

- ne jamais obstruer les entrées d'air et les bouches d'extraction,
- nettoyer périodiquement les extracteurs
- aérer l'appartement. Il faut privilégier une ouverture brève afin que les murs n'aient pas le temps de se refroidir, le matin et le soir en créant un petit courant d'air afin d'évacuer l'humidité et l'air vicié.



Changer si possible vos bouches d'extraction par des bouches double débit 30/90 m3 pour la cuisine et salle de bains et simple débit pour les toilettes (type BAP'Si de chez Aldes)



Bouche d'extraction cuisine



Bouche extraction toilette

Changer si possible vos bouches d'entrée d'air pour des modèles type EMMA de chez Aldes.

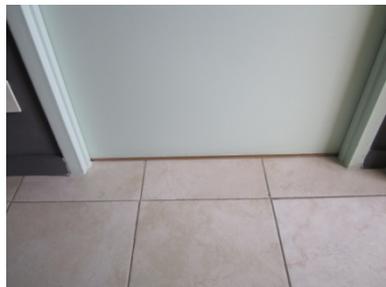
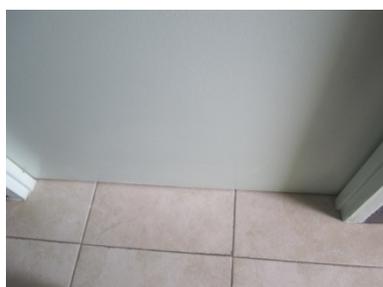


Avantages

- Une seule référence pour 3 débits
- Ailettes assurant la fonction anti-moustiques
- Aucune vis de fixation apparente
- Jet d'air vers le plafond

Faciliter le passage d'air entre pièces

Raboter le bas des portes si nécessaire pour faciliter le passage d'air (1,5 cm minimum)



Aménagez votre intérieur en conséquence

Il est par exemple préférable d'éloigner les meubles des murs afin d'éviter que l'air ne stagne et provoque une prolifération des moisissures. Si vous en avez la possibilité, disposez vos radiateurs de préférence sur les murs donnant vers l'extérieur de l'appartement.

4. - Des fissures, des joints de dilatation non étanches, étanchéité des balcons

L'étanchéité des balcons n'est pas encore une pratique courante chez les constructeurs. Aucune réglementation n'impose d'étancher un balcon, des coursives, des terrasses, une loggia ou tout ouvrage qui n'est pas situé au-dessus d'une partie close

La deuxième cause de la présence intempestive d'humidité intérieure peut émaner d'un souci de **façade poreuse éventuellement d'un effet de capillarité venant du balcon**

La confirmation de cette cause sera confirmée ou infirmée par le résultat de notre feuille test.

Les joints de dilatation ou de jonction entre murs et sols sur les balcons vieillissent et cela est bien normal.

Des fissures peuvent se produire en fonction du vieillissement des matériaux et des mouvements sismiques

La réfection des joints de pourtours de balcons

Dans des constructions relativement anciennes comme l'Estivalière, l'usure naturelle et le vieillissement des joints peuvent compromettre l'étanchéité des balcons et donner lieu à des infiltrations d'eau dont l'origine est parfois difficilement localisable car il y a des ruissellements imperceptibles. Cela concerne essentiellement les joints latéraux, de tête de balcons (goulotte) et côté mur de l'appartement (sous les rails des ouvrants).

Afin d'obtenir une garantie certaine de durabilité, il y a lieu de procéder de la manière suivante :

1. – enlever tous les joints existants tant le long des murs mitoyens que des goulottes de tête de balcons. Gratter pour enlever toute trace du vieux joint.
2. – Enlever les joints de dilatation. Gratter pour enlever toute trace du vieux joint.
3. – Poncer le sol, éliminer toutes traces de produits d'entretien (cire, ...) ou de graisse, dépoussiérer soigneusement par aspiration.
4. – Refaire tous les joints avec un mastic professionnel (type Sikaflex 521 UV) Surtout ne pas mouiller avant la pose à sec. Pour les fissures larges et profondes il faudra remplir une première fois en laissant volontairement une profondeur de 5 mm minimum à 1cm maxi. Si vous remplissez tout d'un coup, cela fera un creux avec le retrait. (Ne pas appliquer si + de 30° car le mastic séchera trop vite. Il sèche au toucher en 1h à 2h. Séchage complet suivant l'épaisseur 12h à 24h.
5. - Lisser à l'eau savonneuse, vous trempez du papier essuie tout dans un bol d'eau savonneuse ou éventuellement, vous pulvérisez de l'eau savonneuse sur le joint également puis présentez le papier mouillé (sans pli) directement sur le joint sans trop appuyé et cela glisse tout seul. Faire cette opération dans les quelques minutes qui suivent l'application. Si le joint est épais cela peu attendre peut-être 5 minutes.
- 6.- Poser éventuellement une plinthe au bas des murs mitoyens avec une colle étanche. Etancher les rigoles de récupération d'eau côté tête de balcons ainsi que le pourtour de la gargouille d'évacuation.
- 7.- Refaire ou construire tous les joints de bas de portes-fenêtres coulissantes.
- 8.- Appliquer éventuellement sur toute la surface du balcon un produit hydrofuge et imperméabilisant.
9. - Protéger le sol contre la pluie pendant 24 à 48 h.
10. - Faire éventuellement un test d'étanchéité pendant 24 h au moins pour le balcon test

Produit conseillé : Colle-mastic à adhérence élevée, résistant aux conditions climatiques type Sikaflex- 521 UV de chez SIKA ou Master MS PRO de chez point P

Les joints présentant des traces de vieillissements doivent être changés avant que cela ne provoque des fuites sur les balcons des étages inférieurs.



Etape 1 : Enlever les joints existants



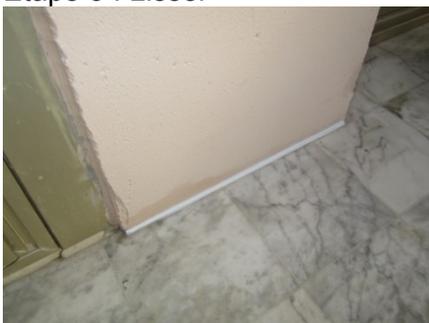
Enlever les joints avec un cutter tant sur le marbre que sur le mur, aspirer soigneusement les poussières

Etape 2 : Refaire tous les joints



Déposer le joint Master MS Pro avec la cartouche et le pistolet, suivre les consignes ci-dessus.

Etape 3 : Lisser



Lisser avec le doigt enduit de liquide vaisselle

Laisser sécher quelques minutes.

Si vous souhaitez poser une plinthe en marbre, procurez-vous des plinthes en marbre de carrare.

Cout : 6 € TTC environ le mètre linéaire

Etape 4 : poser éventuellement



L'intérêt d'une plinthe est essentiellement esthétique.

Néanmoins, elle permet de renforcer l'étanchéité sol-mur.

Etape 5 : Encoller



Encoller les plinthes avec la même colle en prenant soin de poser des forts points sur l'arrière de la plinthe, un filet sur le bord inférieur et de chaque côté. Coller la plinthe sur le mur par tapotement manuel. Faire le joint supérieur voir photo ci-dessus.

Enlever le surplus de colle-mastic avec du White Spirit



Si vous posez des plinthes, il faut faire le tour du balcon à l'exception du seuil des ouvrants



Etanchéité des collecteurs d'eau de pluie.

Nettoyer préalablement avec du White Spirit le fond du collecteur ainsi que la tranche du marbre de sol afin d'avoir une bonne adhérence de la colle joint. Laisser sécher.

Refaire avec soin les joints des collecteurs d'eau en n'ayant pas peur de surcharger. Lisser avec un outil adapté.



Ne pas oublier de faire des joints le long des rails d'ouvrants.



Lisser avec un outil adapté permettant d'avoir un arrondi régulier concourant ainsi à une parfaite étanchéité ...

Coût de l'opération d'étanchéité des balcons

Main d'œuvre étanchéité : 6 h. à 50 € HT

fourniture colle mastic : 40 € TTC soit au total **370 € TTC**

Fourniture plinthe : 6 € TTC le mètre linéaire

Main d'œuvre et fourniture colle pour plinthe : 2 h à 55 €+ 28 € TTC

Total pour balcon de 18 m² : **650 € environ TTC**

Nota : Du fait que le revêtement de sol du balcon est une partie privative (voir règlement de copropriété page 104), la remise en état de celui-ci est à la charge du copropriétaire.

L'écoulement des eaux de condensat des climatiseurs.

Certains copropriétaires Installent des climatiseurs avec groupe sur le balcon. Il est fortement déconseillé de laisser s'écouler l'eau sur les balcons et ceci pour deux raisons :

- détérioration du marbre au passage prolongé du liquide froid,
- écoulement sur les stores bannes des étages inférieurs principalement en période estivale.

Nous recommandons de placer le groupe froid à 60 cm du sol afin de recueillir l'eau des condensats dans un bidon qui sera vidé périodiquement ou de prévoir l'écoulement dans les conduites d'évacuation d'eau de la cuisine avec un clapet anti-retour



Le traitement des sols de balcons

L'accumulation d'eau de pluie à certains endroits, un arrosage de fleurs trop abondant et trop fréquent peut entraîner à la longue la porosité du marbre donc l'infiltration d'eau.

- Une cartographie d'humidité du dessous du balcon, à l'humidimètre;
 - Une observation attentive de la surface du sol, un test de « Sonner creux »
- sont nécessaires pour déterminer le niveau de porosité.

Des prises de photos des désagréments sont fortement conseillées et à confronter avec les relevés d'humidité.

Si cela est nécessaire, il faut appliquer un traitement de surface.

Processus de traitement :

Ponçage léger du marbre, décapage acide chlorhydrique dosage :1/20, rinçage, dépoussiérage, réfection des joints, imprégnation avec un hydrofuge

Produit conseillé : Hydrofuge ProtectGuard MG PRO ou équivalent



Efficacité supérieure à 10 ans

Le plus du produit : Hydrofuge, Anti-tâches et salissures.

Résiste à l'abrasion, Formulé avec 100% de matière active.

Retarde l'encrassement. Ne forme pas de film.

Incolore et invisible. Haute résistance aux UV.

Extérieur et intérieur, Sols et murs.

Application facile.

Biodégradable à 90%

Préparation du support

- Appliquer le produit sur une surface propre, dépoussiérée, dégraissée et sèche. Pour les taches grasses, utiliser Décap'Sols Guard® Écologique et pour les traces d'efflorescences, de laitances ou les voiles de ciment utiliser Décap'Laitances Guard® Écologique. Cette opération assure l'efficacité maximale du traitement.
- Rincer soigneusement jusqu'à ce que la surface soit exempte de toute trace de nettoyant. Attendre que la surface soit **parfaitement sèche** avant l'application de ProtectGuard® MG Pro

Mode d'application :

- Utiliser le produit à l'état pur, ne pas diluer.
- Bien secouer l'emballage avant utilisation et procéder à un essai préalable.
- Appliquer le produit en une passe. Laisser pénétrer et sécher le produit (10 à 60 minutes selon la porosité et la température du matériau).
- Ne pas surcharger le support, éliminer tout excédent avec un chiffon propre en tamponnant le support avant séchage du produit. Surface sèche en 1 heure.
- La surface doit être protégée pendant 24 heures du trafic et des liquides (pluie, graisses...).
- Efficacité optimale du produit obtenue après 48 heures de séchage

Entretien du sol



L'entretien du sol d'un balcon extérieur se fait exclusivement à l'eau, sans produit de nettoyage. Cela permet de garder la qualité hydrofuge du traitement et de garantir ainsi une efficacité supérieure à 10 ans.

Le coût d'un traitement complet est d'environ 24 € le m² HT. Des sociétés sont spécialisées dans ce type de traitement. Le traitement ci-dessus a déjà été utilisé à l'Estivalière.

Nota : Du fait que le revêtement de sol du balcon est une partie privative (voir règlement de copropriété page 104), le traitement de surface est à la charge du copropriétaire

5. -Réfection des joints de carreaux de marbre

Fiche technique d'intervention

Vos joints de carrelage sont abîmés ? Voici les étapes pour les refaire comme un professionnel



Difficulté : facile

Matériel nécessaire :

- grattoir ;
- aspirateur (si possible un aspirateur de chantier) ;
- Joint de carrelage hydrofugé disponible chez tous spécialistes (ex : Point P)
- raclette en caoutchouc ;
- éponge ;
- chiffon.

Retirez l'ancien joint en le grattant sur toute l'épaisseur du carreau à l'aide un grattoir.

Pensez ensuite à bien nettoyer l'interstice en retirant les résidus de l'ancien joint.

Une fois que la zone de travail est parfaitement nette, vous pouvez préparer le mortier à joint, en suivant la notice du fabricant.

Faites ensuite couler la préparation entre les carreaux. Avec la raclette en caoutchouc, égalisez le niveau de joints en effectuant des mouvements larges. Laissez sécher, puis passez une éponge pour nettoyer le surplus de mortier. Attention à ne pas appuyer trop fort sur les joints !

Laissez encore sécher quelques heures avant de passer un chiffon sec pour terminer de nettoyer les carreaux.

Les joints sont terminés, il faudra encore patienter 2 jours avant de nettoyer totalement votre sol ou votre mur carrelé.

Nota : Dans le cas de carreaux de marbre encrassés ou poreux, Traiter votre sol suivant la préconisation page 14.r

Cas particulier de l'étanchéité des avaloirs

L'avaloir est le tube d'écoulement sur la goulotte de collecte des eaux du balcon.

La difficulté est de conserver l'étanchéité entre la goulotte en marbre et le tube qui traverse la tête du balcon



Le manque d'étanchéité peut provoquer des détériorations importantes sur le tête du balcon inférieur



Que doit-on faire ?

- Etancher l'entrée de l'avaloir avec du goudron anti fuites en bombe
- Réparer la sous-face du balcon (voir page 18)



Cacher la goulotte et les plinthes, pulvériser l'anti fuite en bombe, disponible chez Leroy Merlin

6- Etanchéité des balcons (Consignes)

Nous pouvons constater que l'utilisation et l'entretien des balcons rentre pour une bonne part dans les causes d'humidité de la dalle des balcons. Il y a donc lieu de faire respecter des consignes strictes de l'utilisation de cette partie commune à usage privatif.

Constats à l'Estivalière

Depuis plusieurs hivers, de nombreuses pluies violentes se sont abattues sur toute la France et notamment en région PACA. Nous avons pu constater de véritables bourrasques principalement dans le sens des vents dominants soit Nord Ouest.

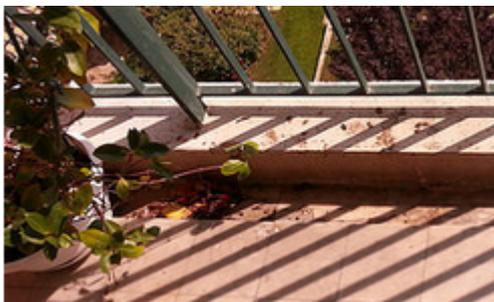
Ce phénomène climatique s'amplifie et devrait, d'après les spécialistes, s'amplifier encore d'année en année.

Compte tenu de la durée de ces phénomènes (en jours) cela se traduit par certaines infiltrations sur les balcons essentiellement Nord Est occasionnant des dégradations par capillarité ou infiltration dans les murs et dans les appartements.

Cela se traduit par la nécessaire réfection des balcons d'où un coût élevé pour la copropriété.

Ces dégradations s'amplifient lorsque :

- les rigoles et les gargouilles sont mal entretenues voire bouchées par de la terre ou du sable,
- sur certains balcons, des plantes prennent même racine sur cette terre,
- l'occupant ne prend pas la précaution de racler les éventuels flashs d'eau après un fort orage.
- l'occupant arrose trop abondamment les plantations en pots.



Plantes prenant racines



Recommandations

Afin de diminuer ces nuisances et limiter les coûts pour le copropriétaire, nous recommandons les opérations suivantes :

- Racler le balcon après un fort orage
- Ne jamais boucher les rigoles de collecte d'eau de pluie
- Déboucher au moins deux fois par an les barbacanes
- Préférer les plantes économes en eau
- Ne pas arroser abondamment et prendre la précaution de racler l'eau après un arrosage trop abondant. Si vos pots de plantes reposent au sol, il faut les surélever de 5 cm environ pour éviter l'humidité sur le carrelage. Un plateau de recueil d'eau d'arrosage est conseillé.

Nota : La prise en charge éventuelle par votre assurance individuelle de la réparation des désagréments provoqués n'est pas effective en cas de non respect de ces consignes.

Nous proposons à chacun des copropriétaires de respecter ces recommandations et de les faire respecter par leur locataire ou leurs amis occupants.

Si une expertise devait imputer les causes de la dégradation à un entretien insuffisant, le remboursement par votre assurance serait compromis.

La réfection des dessous de balcons

La réparation de fers fortement oxydés demande une attention toute particulière. Cette réparation est à la charge de la copropriété. Afin d'obtenir une garantie certaine de durabilité, il sera procédé de la manière suivante :



- > Sondrer les surfaces à réparer pour détecter les zones sonnantes creux, peu résistantes ou non adhérentes
- > éliminer les parties défectueuses
- > laisser des arêtes franches pour éviter la fissuration sur le pourtour de la réparation



- > Dégager complètement les armatures oxydées
- > éliminer la rouille par brosse (avec une Brosse métallique) ou mieux, par sablage > dépoussiérer soigneusement pour assurer une bonne adhérence du mortier de réparation



- > Appliquer avec un petit pinceau une couche épaisse de **weber.rep fer** (revêtement anticorrosion), sans déborder sur le béton
- > laisser sécher environ 1 heure : **weber.rep fer** doit être sec au toucher avant d'être recouvert



- > Humidifier abondamment les parties à réparer. Ressuyer : le béton doit être humide mais non ruisselant.



- > Pour une bonne adhérence, appliquer le mortier en le serrant fortement sur tout le pourtour de la zone à réparer
- > **weber.rep rapide** s'utilise pour des épaisseurs comprises entre 5 mm et 100 mm. Pour les fortes épaisseurs, procéder par couches successives
- > **weber.rep surface** s'utilise pour des épaisseurs comprises entre 2 et 70 mm



- > Dès raidissement du mortier, réaliser la finition à l'aide d'une taloche polystyrène ou d'une taloche éponge
- > **weber.rep rapide** est dur au toucher après environ 1 heure
- > **weber.rep surface** est dur au toucher après environ 2 heures

Réfection des peintures sur plafond sous balcons

Compte tenu que les plafonds de balcons sont exposés aux intempéries et notamment aux changements brusques de température, le cloquage de la peinture est fréquent si l'on n'applique pas strictement le processus d'application préconisé (décapage, traitement du béton, application de la peinture Hydro Pliolite).

Il y a lieu d'appliquer deux couches de peinture à la Pliolite sous la dalle des balcons, des champs de balcons ainsi que sur la retombée des poutres.

Créées dans les années 60, ces peintures utilisent une résine synthétique et ont été élaborées pour résister aux contraintes extérieures souvent importantes du soleil, de l'humidité, de la pluie, des embruns marins ou encore des températures négatives de certaines régions. Leur durée de vie est estimée entre 10 et 15 ans suivant les conditions météorologiques.

Les avantages: facile d'emploi, les peintures Pliolite peuvent être utilisées et appliquées directement sur des murs extérieurs déjà peints, à condition bien-sûr que l'ancienne peinture ne s'effrite pas, y compris en milieu humide. Elles offrent également une bonne résistance dans le temps. Pour les pros, ces produits sont un investissement moins risqué car les pots neufs peuvent être gardés plus longtemps que la plupart des autres produits (plus de 5 ans).

Les inconvénients: les tarifs sont plus élevés que pour une peinture standard. Le confort d'utilisation est moindre en raison de l'odeur des solvants, le temps que la peinture sèche et que les solvants s'évaporent. Les risques de projections sont plus importants que pour une peinture classique car la peinture Pliolite est plus épaisse, et sont nocifs pour l'environnement.

Nouveautés

Plus récente, la peinture Hydro Pliolite combine les avantages de la peinture Pliolite et ceux des peintures acryliques. Cette nouveauté permet de rendre le produit beaucoup plus écologique puisqu'il n'y a plus d'évaporation de solvant dans l'air lors du séchage. Cela entraîne quelques contraintes lors de l'application : il faut attendre une météo favorable, c'est-à-dire éviter la pluie ou les gelées comme pour toutes les peintures à base d'eau. Une fois sèche, elle est par contre résistante à l'eau, au froid, aux chaleurs et le rendu des couleurs est meilleur dans le temps que son homologue à base de solvants.

Inconvénient : Tarif plus élevé mais les prix diminuent.

Produit conseillé : Peinture mate en solution à base de résines Pliolite. Type*. PANCRYL de la Seigneurie.

http://www.seigneurie.tm.fr/download/pdf/fiches/FT_PANCRYL_SEIGNEURIE.pdf

<http://www.sigmatech.be/assets/TF/FR/Seigneurie/PANCRYTEX%20-%2077.pdf>



Nota : Du fait que les plafonds sont une partie privative (voir règlement de copropriété page 104), la remise en état de celui-ci est à la charge du copropriétaire sauf si l'origine de la détérioration est une oxydation des fers à béton.

7- Ruissellements sur les murs extérieurs non étanches;

La troisième cause de la présence intempestive d'humidité intérieure peut émaner d'un souci de **façade poreuse ou d'effets de capillarité venant des balcons**

En effet les murs donnant sur les balcons (à côté des baies coulissantes) sont en parpaing qui est un matériau bien connu comme absorbant l'humidité. Cette humidité peut se propager jusqu'à l'intérieur de l'appartement surtout si cette paroi n'est pas isolée thermiquement ou n'est pas crépie côté intérieur.

Ce type d'infiltrations résulte d'une usure ordinaire de l'enduit de façade.

Les infiltrations apparaissent principalement sur les façades des balcons Nord Est (orientation de la majorité des pluies) ou, plus rarement, sur les façades sud (pluies d'été).

Ces infiltrations, au début, sont invisibles à l'œil nu. Ce n'est bien souvent que lorsque des taches apparaissent par temps de pluie, ou qu'une peinture commence à cloquer. Bref, il faut découvrir le problème en amont afin de s'éviter de gros travaux inutiles

Il existe de nombreux traitements contre l'humidité des façades :

- application d'un hydrofuge de surface pour empêcher la pénétration de l'eau (matériaux poreux) voire peinture de type pliolute, comme indiqué ci-dessus
- ravalement de façade : pour repartir sur des bases saines

Application d'un hydrofuge de surface

S'il a été diagnostiqué sur certains balcons des façades poreuses (parpaing) ou des effets de capillarité, il y a lieu d'appliquer, après avoir décaper l'ancienne peinture et rincer le support et traiter les joints et sols, un hydrofuge de façade qui va combattre l'humidité provoquée par les infiltrations d'eau dans les murs.

L'hydrofuge de façade est à appliquer au rouleau, à la brosse ou bien par pulvérisations. Les surfaces doivent être saines, nettoyées et sans fissures.

Ce traitement doit être appliqué en plusieurs couches, jusqu'à ce que la surface soit saturée. Une partie sera absorbée, ainsi le traitement sera efficace sur la durée.

Il y a deux types d'hydrofuges de façade : à base de solvant et à base d'eau.

L'hydrofuge de façade en phase aqueuse est recommandé pour l'Estivalière car il est compatible avec tous les supports, secs ou humides.

- Il s'applique sur joints ou béton frais, il n'a pas d'odeur et est non inflammable.

Voir paragraphe « [Réfection des peintures sur plafond sous balcons](#) »

Produit conseillé : type : IMPRITEX de la Seigneurie voir fiche ci-dessous

http://www.seigneurie.tm.fr/index.php?option=com_products&view=produit&id_famille=17&Itemid=18&id_produit=47



L'exemple pris chez un copropriétaire de l'Estivalière est significatif de l'opportunité des propositions ci-dessus.

La façade du balcon Nord-Est est cloquée, Ces cloques sont à mi-hauteur, partie la plus exposée. La partie basse n'a pas de cloque ce qui élimine la cause de l'effet capillarité.

Il faut donc bien décaper, laisser sécher et appliquer en deux couches une peinture Hydro Pliolute

Traitement des balustrades

Le traitement des balustrades consiste à respecter un processus d'application bien défini.

1. – Décaper à la brosse ou à la ponceuse toutes les parties oxydées
2. – Dépoussiérer avec un chiffon sec
3. – appliquer un enduit de type Sintofer si des cavités subsistent.
4. – appliquer une peinture de type minium de couleur grise
5. – Appliquer 2 couches de peinture pour extérieur, brillante à la couleur imposée, au pinceau ou en pulvérisation.



6. - Rupture de canalisation sous pression

La rupture d'une canalisation d'eau de chauffage, d'ECS ou d'eau froide se repère immédiatement par des fuites liquides dans l'étage inférieur.

Dans ce cas, il y a lieu de couper immédiatement les arrivées d'eau de l'appartement.

L'intérêt de vannes individuelles de coupure prend alors tout son sens.

Si cela devait vous arriver (phénomène rare malgré tout), Prévenez le syndic qui vous indiquera la conduite à tenir.

Il faut alors rechercher l'origine de la fuite et changer la tuyauterie concernée.

Attention, chercher l'origine signifie : Déterminer si la fuite provient du circuit de chauffage, du circuit d'eau chaude et d'eau froide. Une erreur de diagnostic, entre ces deux origines, occasionne de nombreux frais supplémentaires car il faut refaire deux fois la réparation. Nous avons rencontré déjà ce problème donc soyons vigilants.

Type de tuyauteries à installer

Présenté comme le matériau idéal du plombier chauffagiste, le tube multicouche ne manque pas d'arguments. Raccordé par sertissage, il permet de gagner un temps précieux tout en offrant l'assurance d'un raccordement parfaitement étanche.

Mise sous gaine



Photos sur travaux réalisés à l'Estivalière



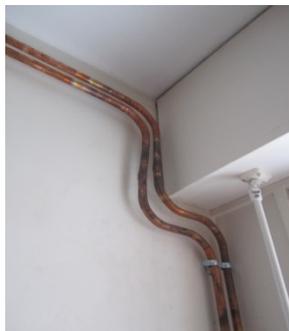
Il est fortement conseillé d'exiger la mise sous gaine (rouge pour l'aller, bleu pour le retour)

Nota : Du fait que les installations de chauffage, les conduits et les canalisations sont une partie privative (voir règlement de copropriété page 104), la remise en état de celui-ci est à la charge du copropriétaire.

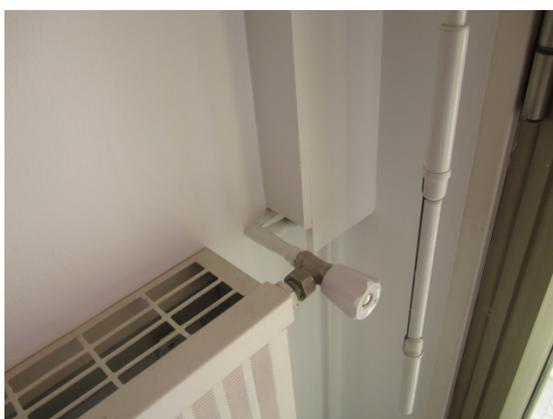
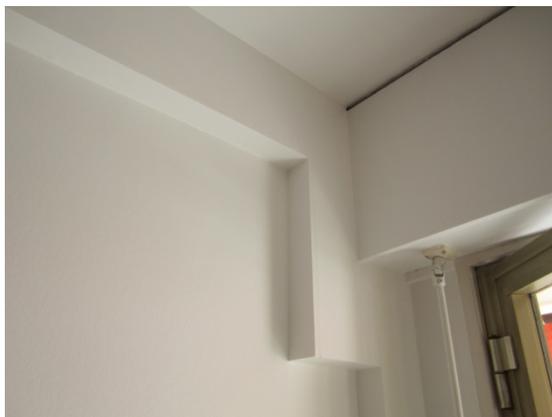
Tuyauteries externes.

Le doublage des tuyauteries par des tuyaux externes est à éviter car cela induit la nécessité de poser un coffre masquant ces tuyauteries.

Photos de tuyauteries externes de chauffage (à éviter)



Coffre masquant les tuyauteries apparentes



Nous espérons avoir répondu à un bon nombre de problèmes qu'éventuellement vous rencontrez.

La commission « vie de la résidence » a recueilli les expériences des uns et des autres afin d'en faire profiter le plus grand nombre.

Certains artisans oeuvrant sur l'Estivalière ont acquis le savoir faire nécessaire.

Si, à votre tour, vous avez des expériences intéressantes pour les occupants de l'Estivalière, veuillez en faire part à vos délégués qui se feront la joie de les communiquer sous la forme la plus appropriée..

En espérant avoir rempli notre mission de délégués.

Commission travaux

commission vie de la résidence

Pour connaître la responsabilité d'un copropriétaire ou de la copropriété, en matière d'entretien et de réparation, nous devons nous reporter au règlement de copropriété qui est très clair dans ce domaine.

Parties privatives= responsabilité du copropriétaire

Parties communes= responsabilités de copropriété.

- 9. -Les parties privatives

Extrait du règlement de copropriété

Page 103 Section 3

A / - Parties privatives :

Les parties privatives d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent dans les lieux constituant ce local ou appartement :

- Les sols, parquets ou carrelages avec éventuellement les lambourrages, mais non les solivages qui sont choses communes,
- Les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux appartements, est mitoyenne.
- Les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtres intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc..),
- Les menuiseries internes y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants,
- Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les balconnets, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires,
- Les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- Les installations électriques de chaque appartement depuis le secteur,
- Les sonneries et installations téléphoniques,
- Les installations de chauffage, les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement.
- Les vitrages, glaces, miroirs,
- Les châssis à tabatière,
- La peinture des choses privées,
- Les papiers, tentures et décors,

Et, d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciatrice et non limitative.

Les parties communes

Extrait du règlement de copropriété

Page 104 Section 3

B / - Parties communes :

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont soumises à un régime d'indivision forcée et considérée comme partie accessoires et intégrante de la partie divise de chacun des copropriétaires.

Elles comprendront toutes les parties du tènement qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances ou d'un local.

Elles se répartissent en :

1°) parties communes à l'ensemble immobilier

Elles comprennent :

- Le sol, les cours et les jardins,
- Les clôtures,
- L'ensemble des fondations,
- La dalle en béton formant couverture des parkings P1 et P2,
- Les tuyaux et canalisations de toute nature lorsqu'ils desserviront l'immeuble,
- Les locaux de la conciergerie, bien que situés dans le corps du bâtiment A,
- Les boîtes à ordures, les instruments de nettoyage des parties communes,
- Les antennes collectives de télévision,
- Les locaux affectés au transformateur, bien que situés dans le corps du bâtiment A,
- Le local PTT,
- Et, de façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectée à l'usage commun des seuls copropriétaires d'un bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Annexe 1 : Comment distinguer la cause réelle d'humidité

Vous avez la possibilité :

- de faire venir un expert qui va effectuer des tas de mesures et vous délivrez la ou les causes réelles. Cela va vous coûter de l'argent mais vous aurez certainement un bon diagnostic.

- faire venir un plombier qui va vous proposer des tas de solutions les unes après les autres et va vous facturer de multiples prestations. Surtout ne faites pas cela à moins que vous ayez de l'argent à jeter par les fenêtres.

Faites vous-même un premier diagnostic.

La première réponse qu'il faut avoir :

- Est-ce que l'humidité vient de l'intérieur du mur ? si oui l'origine sera des fissures, des joints non étanches, des ruissellements, une rupture de canalisations.
- Est-ce que l'humidité vient de l'extérieur, coté pièce ? si oui, l'origine sera un problème de condensations (80 % des cas)

Munissez-vous

1. d'un rouleau d'aluminium alimentaire,
2. d'un rouleau d'adhésif papier utilisé par les peintres
d'un rouleau d'adhésif mince double face largeur 12 mm environ
3. d'un papier essuie-tout.
4. d'un cutter
5. d'un stylo feutre à l'eau

Papier essuie tout

Stylo feutre à l'eau



Construction de nos deux feuilles test

Attention construisez autant de « feuilles test » que vous souhaitez de points de contrôle dans votre appartement.

Nous allons fabriquer une feuille test pour les causes de « condensation » et une feuille pour « l'humidité venant du mur » que nous appellerons « test d'exfiltration du mur ». Dans les deux cas, les composants sont les mêmes mais agencés différemment.

1. – Couper une feuille de papier aluminium et la positionner sur une table.

Nous avons choisi l'aluminium car c'est un matériau très conducteur de la chaleur et du froid et il est parfaitement étanche à l'humidité

Coller des bandes d'adhésif dans le sens de la largeur et de la hauteur. Recto-verso (voir photos ci-dessous).



Découper deux rectangles de 20 cm x 10 cm environ en coupant sur les adhésifs papier dans une feuille d'aluminium alimentaire..



2. – Couper une feuille d'essuie-tout de 10 cm x 5 cm environ. Nous avons choisi le papier essuie-tout car il est très absorbant et très peu cher.
3. – Sur une des feuilles d'aluminium qui deviendra la feuille test pour exfiltration du mur, coller le rectangle d'essuie-tout avec le ruban adhésif double face au milieu de la feuille,

4. - Sur l'autre feuille d'aluminium qui deviendra la feuille test pour condensation, dessiner plusieurs bandes noires avec le stylo à l'eau, cela permettra de mieux visualiser les gouttelettes.
5. - Vous êtes maintenant prêts à faire le test

Test de condensation

6. - Nettoyer le mur à tester avec une brosse sèche afin de décoller toute peinture ou papier peint détériorés. Aérer la pièce quelques minutes ;
7. - Fixer votre feuille condensation sur le mur avec le rouleau d'adhésif papier en prenant soin de bien recouvrir le pourtour de la feuille d'aluminium afin que toute coulure ne puisse passer entre mur et la feuille d'aluminium.
8. - Laisser cette feuille test 48 heures.
9. - Retirer la feuille test « condensation » sans la déchirer.
 - *Contrôler cette feuille :*
Si les bandes noires ont bavé ou si vous avez des traces de gouttelettes d'eau sur l'aluminium, cela indique que l'humidité provient de la condensation de l'air ambiant. Voir les remèdes ci-dessous

Test d'exfiltration d'eau provenant du mur

10. - Nettoyer le mur à tester avec une brosse sèche afin de décoller toute peinture ou papier peint détériorés. Aérer la pièce quelques minutes ;
11. - Fixer votre feuille test d'exfiltration, (carré essuie-tout contre le mur), avec le rouleau adhésif papier en prenant soin de bien recouvrir le pourtour de la feuille d'aluminium afin que toute coulure ne puisse passer entre le mur et la feuille d'aluminium.
12. - Laisser cette feuille test plusieurs jours si nécessaire.
13. - Retirer la feuille test exfiltration sans la déchirer.
 - *Contrôler cette feuille :*
Si le papier essuie-tout est humide ou avec des traces de moisissures, cela indique que l'humidité provient du mur. Voir les remèdes ci-dessus

Résultat positif du test condensation



Résultat négatif du test exfiltration du mur

