

NOUS CONTACTER

Votre correspondant
Olivia Dolcimascolo

+32 (0)2 678 81 31

clalmgestion@axa.be



Cb1L9-3189/7072-1/7-2026201577120002-2505



FREGAJO
C/O CAULIER IMMO
ROUTE D'ATH 321
7050 JURBISE

Afin d'accélérer nos futurs échanges, nous vous conseillons de privilégier la **vole digitale** pour envoyer vos courriers et documents relatifs à ce sinistre à **votre courtier ou à nos services de gestion**. Merci de bien préciser les références de votre dossier.

13 août 2026

Votre sinistre - Refus d'intervention

Cher client,

Nous revenons sur votre dossier sinistre habitation.

A la lecture du rapport de détection réalisé par DETECTO, nous notons que les désordres dans l'appartement du rez sont causée par de la condensation.

Selon l'article 3.8 de nos conditions Buildimax, nous ne couvrons pas les dégâts causés par de la condensation.

Nous n'intervenons donc pas et clôturons ce dossier en l'état.

Merci d'en aviser l'occupant concerné.

Besoin d'infos ? N'hésitez pas à nous contacter.

Avec nos meilleurs compliments,

Sylvie Pütz
Responsable Sinistres IARD Particuliers Sud et Centre

CONTRAT

Assurance habitation

N° du contrat

010811838361

Assuré

FREGAJO

Risque assuré

RUE DES POSTES 76

7020 NIMY

NOS RÉFÉRENCES

N° de dossier

0803J2626401

(à utiliser lors de tout contact)

Sinistre du **27/05/2026**

REJOIGNEZ-NOUS

facebook.com/AXABelgium

Cb1L9-3189/7072-1/7-2026201577120002-2505





réinventons /
la banque et l'assurance

Opdracht-id / Id de mission: 00257PB
Schadenr / ID du sinistre: 0803J2626401
Overeenkomst-id / ID de contrat: 010811838361
Dienstverlener / Expert en assurance:
SPRL SPRL DETECTO
477811061
info@detecto.be

[Open opdracht in XactAnalysis / Ouvrir la mission dans xactanalysis](#)



Rapport de détection

Le 26/06/2026

Notre référence : 260622-1DF FREGJO

Vos références : AXA 0803J2626401

FREGJO

Rue des Postes, 76
7020 Nimy

Objet de la mission : Infiltration bas de murs appartement du rez.

Date de visite : Le 22/06/2026

Lieu de visite : Rue des Postes, 76 à 7020 Nimy

Personnes présentes : DETECTO : M. Duwez Frédéric

CAULIER-IMMO: M. Caulier Benoît

Problématique :

- Des traces d'humidité sont constatées sur plusieurs murs dans l'appartement du rez-de-chaussée droit.

Conclusion :

Les traces d'humidité constatée dans l'appartement sont provoquées par de la condensation.

À proximité des traces d'humidité, aucune conduite d'adduction d'eau, tuyau de chauffage et descente d'eaux pluviales ne sont présents et ce au niveau des murs ou dans le sol.

La condensation se forme toujours en hiver et pendant les nuits froides, les façades extérieures se refroidissent et l'humidité ambiante vient se condenser sur celles-ci.

Afin de limiter le phénomène de condensation dans l'appartement, je préconise de bien ventiler celui-ci :

- En plaçant un extracteur électrique dans la salle de bain ; celui-ci devra intégrer un hygromètre automatique.
- En plaçant des grilles de ventilation au-dessus des châssis et ce, dans toutes les pièces de vie.

Toutes ces mesures permettront de mieux ventiler l'appartement afin d'évacuer l'humidité ambiante qui se produit lorsqu'on utilise la cuisine, la douche ou simplement lorsqu'on vit dans l'appartement.

Les défauts d'étanchéité constatés à l'extérieur de la façade laissent s'infiltrer les eaux de pluie dans celle-ci et amplifie les traces d'humidité constatée à l'intérieur.

Les images thermiques montrent les zones plus froides au niveau des taches d'humidité.

L'hydromètre numérique me donne un point de rosée de 20°.

Au jour de ma visite, il y a entre 25° à l'extérieur.

Les zones les plus froides constatées dans les coins se situent aux alentours des 20°.

Il n'y a donc qu'une différence de 5° entre la température du matériau et le point de rosée.

Dans le cas où la température extérieure serait de 0°, la température du matériau diminuerait également pour se situer en-dessous des 20° du point de rosée ; l'humidité viendrait alors condenser sur les zones les plus froides créant les taches d'humidité observées.

Afin de photographier la condensation à la caméra thermique, la température extérieure doit-être proche de zéro, sans aérer l'appartement.

Malheureusement, nous ne sommes plus en hiver et afin de photographier la condensation à la caméra thermique.

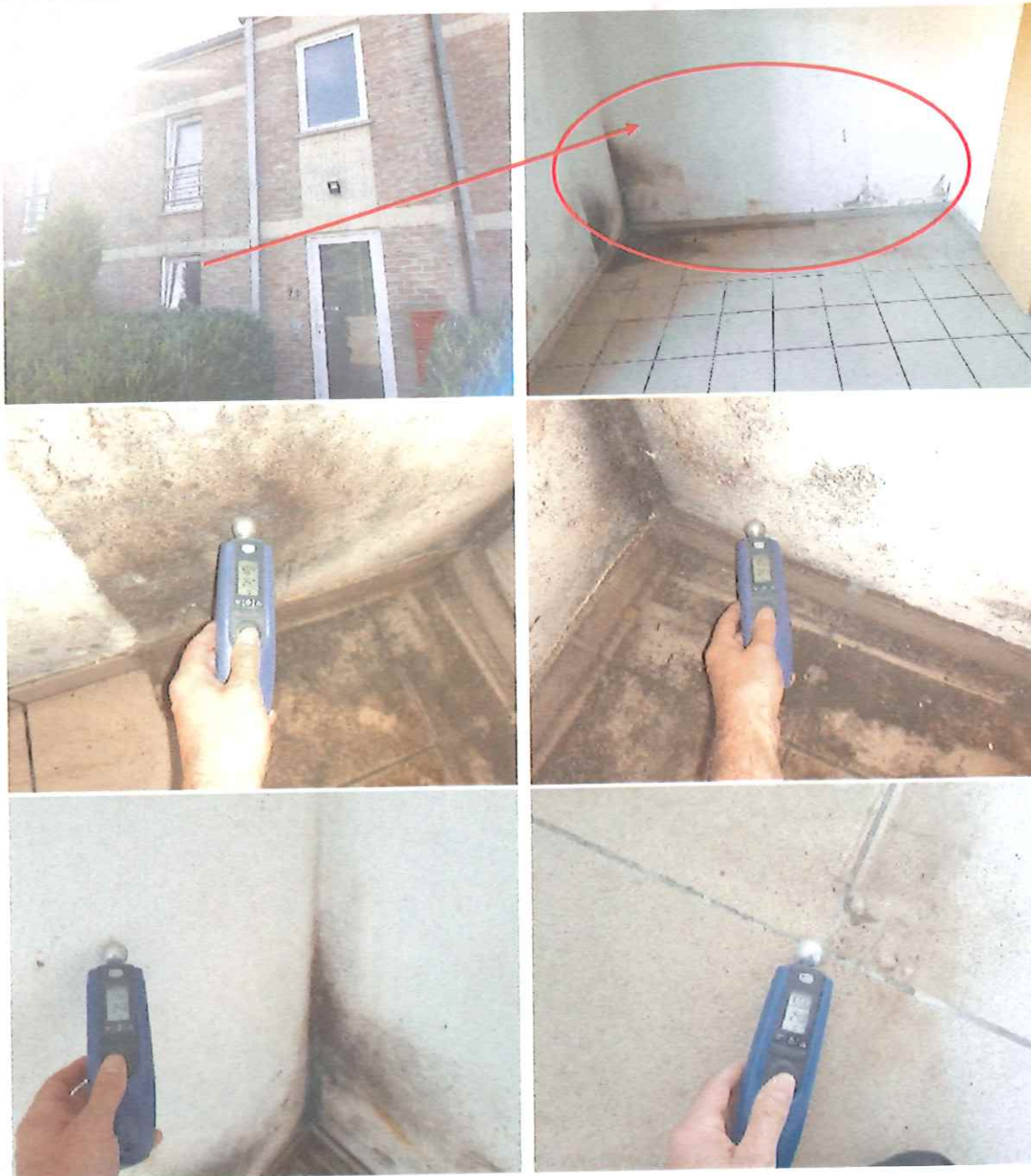
- Pour la bonne compréhension du rapport, tout la recherche est décrite précisément dans le reportage photographique.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prie d'agréer mes sentiments distingués.

Duwez Frédéric

Reportage photographique

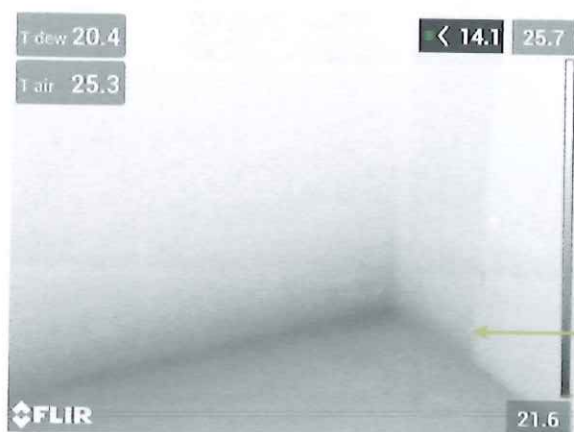
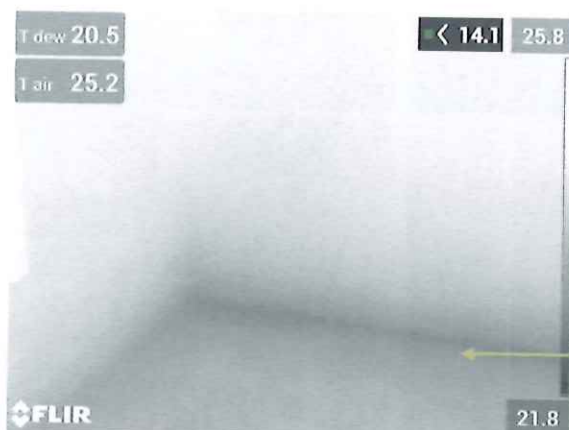
- Appartement rez-de-chaussée gauche :
- Chambre façade avant :



Dans la chambre située en façade des traces d'humidité sont visibles sur la façade avant et sur le mur mitoyen avec le voisin de gauche.

Ces traces sont juste à l'endroit où se trouvait une garde robe, ce regroupement de petits points noirs dans les zones les plus froides en l'occurrence dans les angles de murs et proche des façades exposées aux intempéries sont la représentation de la présence de condensation par manque d'aération.

Le taux d'humidité du sol est de 66% mais nous sommes direct avec les terres, aucune cave se trouve sous cette pièce. Le taux d'humidité des traces présentes sur le mur varie de 25 à 49%.



L'hydromètre numérique indique un taux d'humidité ambiant de plus de 75%, qui est supérieur à la normale situé entre 50 et 60%.

Je règle la caméra thermique afin de vérifier la présence de pont thermique et de condensation.

L'hydromètre me donne un point de rosée de 20%.

Malheureusement pour avoir une cartographie de la présence de condensation les températures extérieures doivent être négative ou proche de 0° ce qui n'est pas le cas aujourd'hui car il fait 25° en extérieur.

Au jour de cette visite aucun accès ne m'a été donné chez le voisin de gauche.

Contrôle en façade avant :



Le contrôle de la façade avant montre que sur 30 cm une petite membrane d'étanchéité dépasse du bas de mur ailleurs je ne vois aucun dépassement de cette membrane.

En creusant au bas du mur je ne vois aucune membrane d'étanchéité à part sur ces petits 30 cm.

Sur l'extrême une décharge d'eau pluviale présente une altération au niveau de son emboîtement, une large ouverture est présente.

Dès qu'il pleut une partie de l'eau de pluie s'écoule dans les terres et humidifie le bas de mur de la façade avant.

Le stockage d'humidité dans la maçonnerie accentue l'effet de condensation pendant les nuits froides et surtout en hiver.

Séjour en façade arrière :



Au niveau du séjour, même constat, des traces d'humidité sont visibles dans l'angle du mur de façade arrière.
 Un regroupement de petits points noirs est également présent sur les zones les plus froides en l'occurrence celles qui sont en contact avec la façade arrière.
 Le taux d'humidité à 30 cm du sol et de 39%.
 Le taux d'humidité des bas de mur étant moyenne de 76% au niveau du sol le taux d'humidité est de 72%.

Contrôle en extérieur :

Lorsque je regarde à l'extérieur au bas de la façade avant nous pouvons voir qu'aucune membrane d'étanchéité ne remonte au bas de mur.

La jonction entre le bas de mur et les dalles de terrasse présente beaucoup d'ouverture dans le joint d'étanchéité.

Toutes ces altérations par temps de pluie produisent des infiltrations d'eau dans les terres et dans la maçonnerie.

Le stockage d'humidité dans la maçonnerie accentue un phénomène de condensation pendant les nuits froides et surtout en hiver au niveau des murs extérieurs.



Une grande ouverture est présente également derrière la buse d'aération.
 Même constat au niveau de l'arrière de la descente d'eau pluviale.
 Certains joints de dalles présente des fissures et des ouvertures, toutes ces anomalies facilite l'infiltration d'eau sous la terrasse
 et au bas de la façade arrière.
 Lors de ma visite je n'ai pas eu d'accès au niveau du voisin de droite.



L'hydromètre numérique indique un taux d'humidité ambiante de plus de 77%, qui est supérieur à la normale située entre 50 et 60%.

Je règle la caméra thermique afin de vérifier la présence de pont thermique et de condensation.

L'hydromètre me donne un point de rosée de 20%.

Malheureusement pour avoir une cartographie de la présence de condensation les températures extérieures doivent être négative ou proche de 0° ce qui n'est pas le cas aujourd'hui car il fait 25° en extérieur.

Au jour de cette visite aucun accès ne m'a été donné chez le voisin de gauche.



Je vérifie le système de chauffage de cet appartement et celui-ci est alimenté par des accumulateurs et des convecteurs électriques.

Aucun réseau de canalisation de chauffage ne passe par les murs ou par le sol.

Je réalise un test de pression sur le réseau d'eau de l'appartement, aucune chute de pression n'est constatée au jour de ma visite.



Nous pouvons voir au niveau des châssis qu'aucune grille de ventilation n'est présente dans les montants supérieurs. Dans la salle de bain aucun extracteur électrique muni d'un hydrostat n'est présent seule une bouche mécanique ventille cette pièce.

De plus la salle de bain est attenante à la chambre façade avant n'étant pas correctement ventilé, l'humidité dans l'air ambiant lorsque l'on prend sa douche s'engouffre dans la chambre et vient se coller sur les parties les plus froides en l'occurrence les parties donnant sur l'extérieur (façade avant, mur mitoyen,...).

La hotte au niveau de la cuisine située dans le séjour en façade arrière est muni d'une extraction vers l'extérieur monsieur me le confirme.