

Dégât des eaux en copropriété

Tant que l'origine de la fuite n'est pas trouvée, tout ce qu'on répare est à refaire.

Public : syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

Mise à jour : juillet 2026 · **Page web :** evoltech.biz/guides/degat-des-eaux-copropriete

Le problème

Une trace au plafond du troisième. On repeint. Trois mois plus tard, la trace revient, plus large. On repeint encore. Au bout du quatrième passage, le copropriétaire écrit au conseil syndical et la confiance est perdue.

Le dégât des eaux est le sinistre le plus fréquent en copropriété et le plus mal traité, parce qu'on soigne la trace au lieu de chercher l'origine. Or l'eau ne coule presque jamais là où elle apparaît : elle chemine, parfois sur plusieurs mètres et plusieurs niveaux.

À retenir en trois points

1. **La trace n'est pas l'origine.** Le point visible est un point d'arrivée. Repeindre sans avoir trouvé la source ne fait qu'acheter quelques mois.
2. **Trois sujets distincts, trois traitements.** Recherche de fuite, assèchement, remise en état. Les mélanger dans un seul devis rend le dossier illisible et la prise en charge incertaine.
3. **Sécher avant de refermer.** Refermer sur un support humide, c'est programmer les moisissures et un second sinistre.

Les étapes

1. Constater et dater précisément

Localisation exacte, étendue, photos. Noter si la trace évolue par temps de pluie, à heure fixe, ou en continu : c'est souvent ce détail qui désigne l'origine (toiture, eaux pluviales, alimentation, évacuation).

2. Formuler les hypothèses avant de sonder

Alimentation sous pression, évacuation, étanchéité, infiltration en façade, condensation. Chaque hypothèse se teste différemment. Sonder au hasard coûte cher et abîme le bâti pour rien.

3. Faire une recherche de fuite proportionnée

Des méthodes non destructives existent : caméra thermique, gaz traceur, mise en pression, colorant. Elles se choisissent selon l'hypothèse, pas par principe. On ne casse qu'en dernier recours, et à l'endroit désigné par le test.

4. Arrêter la cause, pas la conséquence

Tant que la source coule, tout le reste est provisoire. La réparation de l'origine passe avant l'assèchement et avant toute remise en état.

5. Assécher et vérifier le taux d'humidité

Le séchage prend des jours, parfois des semaines selon le support. Un contrôle d'humidité avant refermeture évite de reprendre le chantier deux fois.

6. Remettre en état, une fois seulement

La remise en état se fait après le séchage constaté. C'est le poste le plus visible et celui qu'il faut faire en dernier.

Les pièces à réunir

- ☐ Des photos datées de la trace et de son évolution.
- ☐ Le constat amiable dégât des eaux, si des parties privatives sont touchées.
- ☐ Le rapport de recherche de fuite, avec la méthode employée.
- ☐ Le contrat d'assurance de la copropriété et la déclaration de sinistre.
- ☐ Les relevés d'humidité avant remise en état.
- ☐ L'historique des sinistres au même endroit, s'il en existe.

La checklist du dégât des eaux

- ☐ L'origine est-elle identifiée, ou seulement supposée ?
- ☐ La trace évolue-t-elle avec la pluie, l'usage, ou en continu ?
- ☐ La recherche de fuite a-t-elle produit un rapport écrit ?
- ☐ La cause est-elle arrêtée avant toute remise en état ?
- ☐ Le support est-il sec, mesure à l'appui ?
- ☐ Les parties privatives touchées sont-elles recensées ?
- ☐ La déclaration d'assurance est-elle faite dans les délais du contrat ?
- ☐ Le devis distingue-t-il recherche, assèchement et remise en état ?
- ☐ Un point d'information a-t-il été envoyé aux occupants concernés ?
- ☐ Le même désordre s'est-il déjà produit au même endroit ?

Les erreurs fréquentes

- ☐ Repeindre avant d'avoir trouvé l'origine : le sinistre revient, et la dépense est perdue.
- ☐ Casser au hasard pour « voir », sans hypothèse ni test préalable.
- ☐ Refermer sur un support humide.
- ☐ Fondre recherche, assèchement et remise en état dans un devis global illisible.
- ☐ Déclarer hors délai et perdre le bénéfice de la garantie.
- ☐ Traiter le dossier comme un incident isolé alors qu'il s'agit du troisième au même point.

Ce qu'il faut transmettre aux copropriétaires

Un point écrit aux occupants concernés : ce qui a été cherché, ce qui a été trouvé, ce qui est réparé et quand la remise en état interviendra. Le délai de séchage doit être annoncé — c'est lui que personne ne comprend, et c'est lui qui génère les relances.

Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH traite les dégâts des eaux en copropriété à Marseille et à Avignon : constat, recherche de l'origine par les entreprises spécialisées mobilisées, réparation de la cause, assèchement contrôlé puis remise en état. Chaque étape est documentée et chiffrée séparément.

07 83 19 82 05 · contact@evoltech.biz · evoltech.biz

Avertissement. Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.