

PHÉNOMÈNES DE CONDENSATION

EN HABITATION

COMMENT LES ÉVITER ?



La condensation est due au contact entre un air intérieur chargé en vapeur d'eau et une surface froide.

C'est un phénomène courant dans les logements anciens ou neufs qui peut avoir des conséquences dommageables sur les biens et sur la santé (allergies respiratoires etc.).

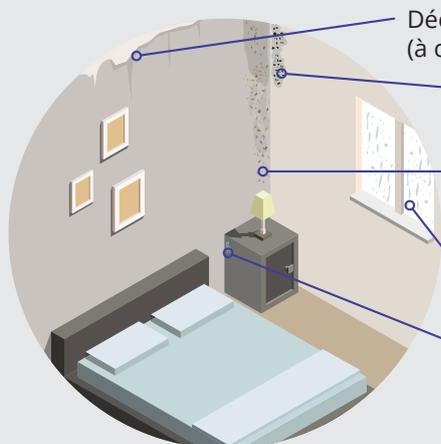
Il faut identifier ce risque dès l'apparition du phénomène afin de le traiter efficacement.



Il peut y avoir apparition de colonies cryptogamiques (moisissures) au niveau des parois froides. L'apparition de ces moisissures nécessitera un traitement par un professionnel.

1. JE REGARDE OÙ APPARAÎT L'HUMIDITÉ

Les signes sont nombreux



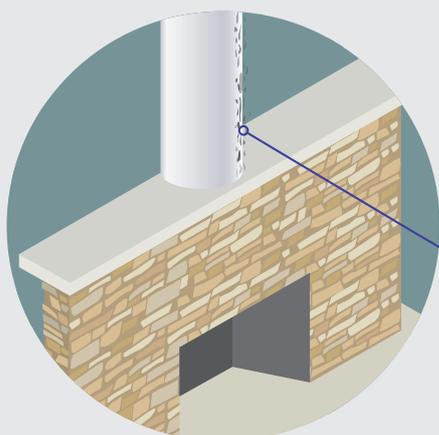
Décollement de papiers peints (à cause de la cellulose).

Tâches noires sur les murs et/ou au plafond.

Traces de moisissures dans les chambres, placards et derrière les meubles.

Bué sur les vitres.

Moisissure sur les meubles et les objets mobiliers.



Constat de coulures de bistre sur les conduits de fumée.

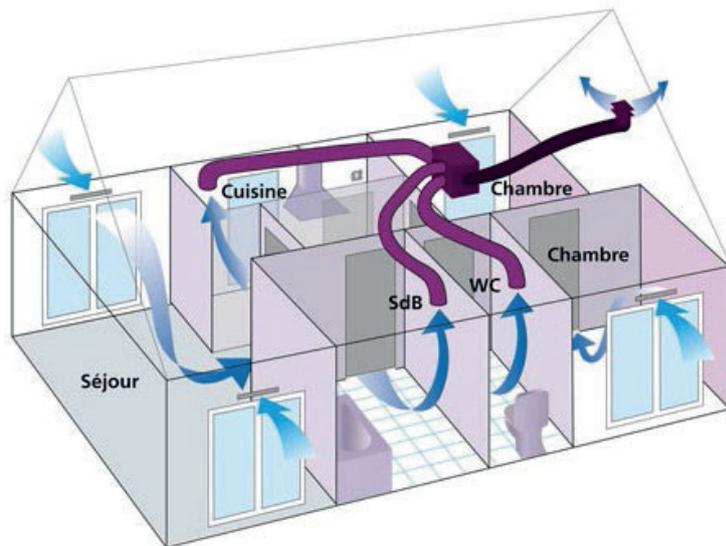
Apparition de coulures de vapeur d'eau dans les pièces dites « humides » (cuisine, salle de bain, buanderie).



2. JE VENTILE MON LOGEMENT

Principe d'une bonne ventilation :

- ✓ Ouverture des fenêtres après une phase de cuisson ou utilisation de la salle de bain
- ✓ Ventilation (**VMC**) qui prévoit un renouvellement d'air permanent et contrôlé, même fenêtres fermées.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Le défaut de ventilation est la principale source d'apparition d'humidité.

Qu'est-ce que la VMC ?

La Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) consiste à introduire de l'air frais prélevé à l'extérieur du bâtiment par de petites ouvertures calibrées placées sur les fenêtres des pièces dites sèches (chambres - salon séjour) et d'extraire l'air chargé de vapeur d'eau par des bouches localisées dans les pièces dites « humides » (cuisine -salle de bain et WC).

La VMC peut être individuelle (pavillons) ou collective (ensemble immobilier en copropriété ou immeubles collectifs à bailleur unique).

J'AGIS AU QUOTIDIEN

-  **Je vérifie** l'apparition d'humidité.
-  **Je ventile** mon logement.
-  **Je n'obstrue pas** les entrées d'air et bouches d'extraction.
-  **Je dégage** les accumulations de poussière.

Des petits gestes pour éviter de grands maux !



Les responsabilités en logement collectif

Les obligations réciproques bailleurs/locataires sont régies d'une part par les baux d'habitation et d'autre part par des dispositions législatives.

- ✓ **Si vous êtes locataire**, votre responsabilité peut être engagée du fait d'un défaut d'entretien des bouches de ventilation.
- ✓ **Si vous êtes bailleur**, votre responsabilité peut être engagée pour des défauts de fonctionnement de VMC ou de vices de construction.

En copropriété l'article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986 impose une inspection au moins une fois par an de la VMC. Bien que le contrat d'entretien ne soit pas obligatoire, il est recommandé d'en souscrire un.



Les contrats d'assurance multirisques habitation excluent d'une manière générale les dommages relevant de la condensation.

3 PRINCIPALES CAUSES DES DOMMAGES



Une source d'humidité

- Les activités humaines telles que vapeurs de cuisine, de salle de bain, lessive, séchage du linge, combustion d'appareils à gaz ou pétrole lampant (kerdane).
- La simple présence humaine ou animale par exhalation d'air chargé d'humidité ou sudation.
- L'air ambiant que nous respirons contient lui-même à la base une certaine quantité d'eau variable en fonction de la température.



Une surface froide

- Les vitrages, carrelages.
- Les murs ou plafonds dans des zones froides (angles dièdres).
- Les zones de ponts thermiques (mal isolées).
- Les volumes non réchauffés ou non ventilés par l'air ambiant (intérieurs de meubles).



Une habitation mal ventilée

- Une absence de ventilation.
- Un système de ventilation contrarié, en panne ou mal positionné (exemple d'un aménagement d'éléments de cuisine).
- Un calfeutrement excessif.
- Des modifications constructives : remplacement d'anciennes fenêtres bois par des menuiseries PVC étanches sans avoir ménagé d'orifices de ventilation.
- Une modification du mode de chauffage comme le remplacement d'une chaudière à faible rendement par une chaudière à hautes performances. Les températures de fumées étant plus faibles, de la vapeur d'eau se formera en partie supérieure et ruissellera dans le conduit. Il faut faire tuber le conduit par un professionnel.



L'ESSENTIEL

- Veiller au bon entretien des dispositifs de ventilation.
- En cas de sinistre, agir avec célérité pour limiter l'étendue des dommages et faire intervenir un professionnel.

POUR EN SAVOIR+

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006475069/1994-07-24/
- Entretien courant et «réparations locatives» à la charge du locataire : service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697

