Scrutez les planchers hauts de vos caves…

L'état des caves est rarement un sujet de préoccupation chez les copropriétaires. À tort, car il en va de la solidité de l'immeuble, lorsque les « planchers hauts » en viennent, faute d'entretien, à se dégrader. Leur réfection fait alors partie des gros postes de travaux à prévoir.

Photos Philip Samama/Cabinet d'architecture Rémy

MARIANNE BERTRAND

« C'est notre nouveau syndic qui m'a alertée, en tant que présidente du conseil syndical, sur l'état du sous-sol. Des traces de rouille sont en effet visibles, au fond d'un couloir qui dessert deux caves. Je dois avouer que je ne m'en étais pas aperçue, les autres membres du conseil syndical non plus », s'émeut, à juste titre, Anne-Laure, une sexagénaire versaillaise. Sa copropriété va devoir envisager des travaux au niveau du plafond des caves – plutôt dénommé « plancher haut » des caves –, un élément de structure porteuse. *« Les planchers hauts des caves constituent une réelle problématique dans les immeubles anciens, franciliens en particulier, dont les sous-sols sont souvent humides et mal ventilés »*, confirme Philip Samama, architecte de copropriété, du Cabinet Rémy, à La Varenne-Saint-Hilaire, dans le Val-de-Marne. Un tiers de ses dossiers de chantiers sont liés à cette problématique. Outre l'humidité et la ventilation, les transformations qui ont pu être réalisées au fil des années, à différents étages, dans les appartements, peuvent aggraver la situation. *« Une salle d'eau nouvellement créée ou des cloisons abattues par des propriétaires soucieux de beaux volumes peuvent venir rompre l'équilibre vertical au niveau de la structure du bâti, s'ils n'ont pas été conçus dans les règles de l'art, car ce sont autant de travaux nécessitant une reprise d'effort au niveau des murs porteurs »*, met en garde de son côté Bertrand Lemoine, responsable technique au syndicat des entrepreneurs de construction (SEC) pour Paris et l'Ile-de-France auprès de la Fédération française du bâtiment (FFB). *« À supposer que des travaux portant sur ces planchers hauts s'imposent, cela fait partie des gros postes à budgéter pour une copropriété, au même titre que la réfection de la toiture, de l'ascenseur ou qu'une opération de ravalement »*, ajoute Philip Samama. Prévenir les désordres, tout au moins les limiter, s'avère capital. Encore faut-il avoir conscience du risque pour le bâti et savoir comment procéder.

120 000 €

C'est le budget à prévoir pour une réfection globale des planchers hauts. En revanche, l'entretien de la structure métallique en sous-sol d'une copropriété ancienne coûte 40 000 €, pour une vingtaine de lots principaux. De quoi faire réfléchir.

Premier réflexe, effectuer une inspection du sous-sol… et recommencer de manière périodique. *« Ce niveau est perçu comme le parent pauvre des parties communes »*, déplore un syndic indépendant parisien. Or, un simple coup d'œil sur l'espace commun partitionné en lots de caves suffit pour évaluer l'état général de l'immeuble. C'est l'occasion de déceler d'éventuelles anomalies, qu'il ne faut pas prendre à la légère. Ainsi, l'aspect poisseux d'un mur, dont l'humidité, qui a tendance à remonter depuis le sol, risque de migrer au niveau du plancher haut. Ou des canalisations d'eau fuyardes, un scénario récurrent dans les vieux immeubles où l'on n'a pas encore procédé à leur remplacement. La présence de champignons, susceptibles de s'attaquer au plâtre enrobant les poutrelles métalliques en forme de « I » (baptisées « IPN ») – configuration de la plupart des planchers hauts des caves dans les immeubles anciens à partir des années 1870 – peut aussi alerter.

… POUR ÉVITER D'EN ARRIVER LÀ ET LIMITER LES FRAIS, IL FAUT REPÉRER LES TRACES DE ROUILLE EN HAUTEUR, À L'ANGLE DES MURS. ET RÉAGIR AU PLUS VITE.

Un examen que chaque copropriétaire doit poursuivre au niveau de sa propre cave. Souvent devenue, au fil des années, un débarras au fouillis inextricable, elle abrite des éléments propices au développement des parasites. Vieux papiers, habits usagés… ce peut être l'occasion de trier et de jeter. *« Le bouchage intempestif de soupiraux pour supprimer les courants d'air dans les caves et/ou satisfaire la requête des occupants du rez-de-chaussée se plaignant du froid, s'avère vite catastrophique. Surtout si aucune ouverture n'existe entre les murs séparatifs. La circulation de l'air, pourtant indispensable, est alors entravée »*, alerte Gilles Charbonnel, gérant du bureau d'études Altais Ingénierie. *« Il faut aussi se méfier des cache-misères que sont les faux plafonds ou les lambris installés dans ces lots privatifs, qui empêchent de constater de visu d'éventuels dommages sur la structure porteuse, voire favorisent le développement de pathologies destructrices, comme la mérule »*, complète Frédéric Henry, directeur prévention construction à l'Agence qualité construction (AQC).

L'œil exercé d'un professionnel

À quoi faut-il prêter attention ? Typiquement, une trace de rouille en hauteur, à l'angle des murs. Cela signifie que la structure métallique est en train de se corroder. *« C'est fréquemment au niveau des encastrements, qui sont la partie fragile, que les désordres apparaissent »*, confirme Julien Durand, responsable du bureau d'études au sein de Tac, une entreprise francilienne spécialisée dans les travaux de renforcement des structures bois et béton. *« La rouille est susceptible de gonfler le métal de six fois son volume initial en l'espace de quelques années »*, souligne-t-il. •••

ZOOM

Reprise totale de structures dans un immeuble ancien parisien

Nous avons suivi Philip Samama, architecte de copropriété francilien, sur un chantier de réfection d'un plancher haut de cave. Direction, le XVe arrondissement de Paris, un immeuble* d'habitation de six étages, façade en pierre, construit en 1915.

Le sous-sol de l'immeuble, divisé en 40 lots de caves privatifs, est un vaste chantier. Différents corps de métier (maçon, plombier, électricien…) s'y pressent. Sur une partie du couloir, formant un contraste saisissant, une partie du plafond est parée de briques neuves, soutenues par des poutrelles métalliques noires immaculées. *« Le plancher haut a déjà fait l'objet d'une consolidation au niveau de cinq caves, il y a quinze ans, par mon cabinet »,* explique Philip Samama, aujourd'hui missionné par l'unique propriétaire de l'immeuble pour superviser une nouvelle tranche de travaux. *« À l'époque, c'était la zone la plus dégradée par l'humidité. Mais la situation s'est visiblement aggravée du fait de fuites d'eau récurrentes et d'aérations bouchées de manière intempestive en parties hautes de plusieurs caves »,* détaille l'architecte. L'ensemble des poutrelles métalliques doit être traité contre la corrosion et tous les hourdis (le comblement en plâtre des espaces vides entre eux), repris. L'état des planchers hauts s'avère encore plus préoccupant au niveau de deux caves, d'un couloir commun et du local abritant les robinets d'arrivée d'eau de l'immeuble. Là, le taux d'humidité relevé atteint 40 %, voire ponctuellement bien davantage… *« Des structures métalliques qui menacent de s'effondrer, ont besoin d'être renforcées »,* nous confirme le maître d'œuvre. Les travaux, démarrés au début de l'année, ont d'ores et déjà nécessité de déplacer les réseaux (eau, gaz, électricité), d'étayer le plancher haut d'origine, de piocher les hourdis ainsi que les murs pour y ficher une nouvelle structure destinée à soutenir l'existant, défaillant. *« Il reste encore à poser des briquettes creuses, en injectant au fur et à mesure du ciment allégé, pour bloquer l'ancien plancher sous le nouveau »,* précise l'homme de l'art.

Cette partie du couloir a été refaite voici une quinzaine d'années. Les briques du plafond sont soutenues par des poutrelles métalliques. Les briques ajourées en haut des cloisons facilitent l'aération.

Un chantier censé durer quatre mois

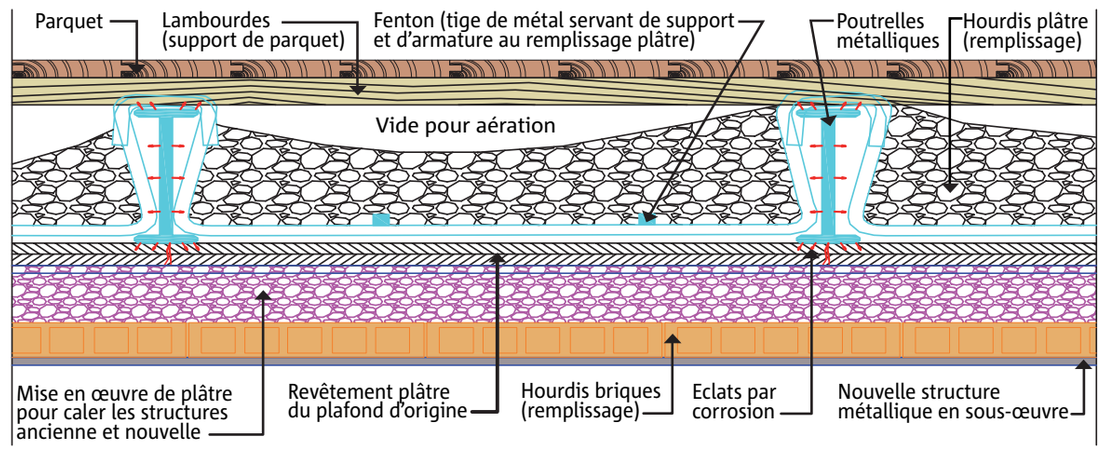
L'une des caves a une hauteur de plafond supérieure à celle de ses voisines : c'est qu'une petite fraction du plancher du rez-de-chaussée, endommagé, a pu être déposée intégralement afin d'être remplacée par une dalle de béton neuve. *« Cette option a été rendue possible par le fait que le rez-de-chaussée correspondait, à cet endroit, à l'ancienne loge de gardien, faisant office de simple remise à linge et non de lieu d'habitation »,* se réjouit l'architecte. Il a ainsi pu intervenir en partie supérieure, conservant la hauteur de plafond de la cave. Dans le cahier des charges, il a été prévu que toutes les caves soient débarrassées et laissées ouvertes pour les besoins du chantier, censé durer quatre mois. Et tous les occupants ont fini par obtempérer. *« C'était la condition sine qua non pour pouvoir faire travailler les entreprises »,* rappelle Philip Samama. Des caves dont les cloisons sont de toute façon destinées à être abattues, pour être ensuite remontées avec des briques perforées en parties hautes et basses. Le chantier a été l'occasion pour le propriétaire de l'immeuble de faire effectuer d'autres travaux : l'assainissement de l'ensemble des murs par un nettoyage au karcher, le remplacement des canalisations résiduelles en plomb, la réfection de l'installation électrique, la pose d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) actionnée par la minuterie de l'escalier, le changement des soupiraux. Coût global de l'opération… 120 000 € TTC.

*Son propriétaire, qui a requis l'anonymat, n'a pas souhaité témoigner directement, mais il accepté que nous visitions son chantier.

••• Au moindre doute sur l'état des planchers hauts des caves, il faut se rapprocher du syndic, afin qu'il programme la visite d'un professionnel compétent. Le plus efficace est de recourir à l'architecte attitré de la copropriété, qui, tout en effectuant un contrôle visuel, va d'abord procéder au mesurage du taux d'humidité du sol jusqu'au plafond, y compris les murs, à l'aide d'un humidimètre. Un taux normal pour les caves se situe entre 12 et 15 %. *« Ce contrôle est à faire réaliser tous les deux ou trois ans »,* recommande Marc Braisson, directeur technique au sein de Tac. Dans le meilleur des cas, l'homme de l'art va se contenter de délivrer des conseils d'entretien, comme décaper et repeindre les poutrelles métalliques. *« Cette opération est souvent négligée dans les copropriétés, pourtant elle est à renouveler tous les dix ans en moyenne »,* explique Ménad Chenaf, directeur adjoint sécurité structures et feu au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

Mais la plupart du temps, lorsqu'un architecte est appelé, c'est que l'état des planchers hauts des caves nécessite des travaux de réfection… Sa visite peut être l'occasion de remettre les choses en perspective. *« Rien ne sert de se préoccuper de l'esthétique de l'immeuble s'il faut envisager une consolidation de la structure qui risque de détériorer la nouvelle peinture de la cage d'escalier ou les enduits »,* souligne Philip Samama. La copropriété a alors tout intérêt à missionner l'architecte pour réaliser un diagnostic de l'état général de l'immeuble[1]. Cette prestation, qui se chiffre au minimum à 2 000 € TTC pour une copropriété de 20 lots principaux, peut tripler si la mission qui lui est confiée consiste à préconiser des solutions adaptées à la situation, assorties d'estimations chiffrées. Le syndicat des copropriétaires pourra ainsi établir un programme global de travaux, lissés sur plusieurs années, selon leur importance – ceux affectant la structure sont considérés comme prioritaires –, et tenant compte de leurs capacités financières. À ce stade, il peut être utile de recourir à un bureau d'études technique spécialisé en structures. Un conseil : se rapprocher des deux grandes fédérations professionnelles que sont •••

REPRISE PAR LE DESSOUS D'UNE STRUCTURE MÉTALLIQUE DÉFECTUEUSE, LE CAS DE FIGURE LE PLUS COURANT



Les deux poutrelles métalliques étaient corrodées, entraînant la dégradation du plancher haut d'origine de la cave. Une reprise en sous-œuvre a dû être effectuée. Elle consiste à réaliser une nouvelle structure métallique venant soutenir l'existante. Cette nouvelle structure est calée par un remplissage en plâtre venant en support d'un hourdis en briques, celui-ci contrant tout risque d'humidité. Ici, la reprise en sous-œuvre fait perdre 18 centimètres de hauteur au plancher d'origine.

Source : TAC

••• Cinov ou Syntec, pour leur branche construction.

Lancer un appel d'offres

Le processus d'engagement des travaux peut être long. Entre l'établissement d'un diagnostic par un architecte ou un bureau d'études et leur vote effectif en assemblée générale, il y a en effet un grand pas à franchir pour les copropriétaires, compte tenu des sommes en jeu. *« Un travail de pédagogie est à faire pour expliquer aux copropriétaires que plus on tarde à entretenir la structure, plus cela va coûter cher au syndicat »*, insiste Ludovic Revert-Cherqui, avocat parisien, spécialiste en droit immobilier. D'autant qu'il est possible de procéder aux travaux par tronçon *(voir reportage p. 44)*.

En tout état de cause, une fois la décision prise, le conseil syndical, accompagné du syndic, va devoir lancer les appels d'offres et mettre en concurrence les entreprises. Quel professionnel choisir ? S'il s'agit de traiter les fers corrodés, le recours à une société de maçonnerie peut faire l'affaire. Si c'est le plancher haut en tant qu'élément porteur qui est touché, il faut cibler un spécialiste ayant une qualification professionnelle en rapport avec le type de structure (annuaire sur travaux.qualibat.com), doté de références de chantiers similaires. C'est aussi le rôle de l'architecte de copropriété que d'apporter son expertise pour aider au choix des corps de métiers. Faire appel à ses services, y compris pour assurer le suivi du chantier, se justifie à partir du moment où celui-ci, dépassant le simple entretien peu technique, touche à la structure de l'immeuble. Ses honoraires sont en général calculés en pourcentage du montant des travaux. Le syndicat des copropriétaires étant tenu de souscrire en son nom une assurance dommages-ouvrage, il est de toute façon probable que la compagnie d'assurance impose le recours à l'architecte pour assurer la maîtrise d'œuvre des travaux couverts.

Xavier Popy/Réa pour LPI

L'AVIS DU PRO

LUDOVIC REVERT-CHERQUI
Avocat parisien, spécialiste en droit immobilier

Un propriétaire négligent peut être à l'origine du sinistre

« Les litiges que j'ai eu à connaître, concernant les planchers hauts des caves, se rapportent avant tout à des pathologies de corrosion ou de pourrissement de structures consécutives à un sinistre. Il s'agit le plus souvent d'un problème d'infiltration. Celui-ci peut se situer en partie commune : écoulement défectueux de l'eau en provenance d'une courette, voie de circulation desservant plusieurs immeubles mal entretenue… ; ou privative : douche futyarde, cuisine non étanche d'une brasserie, dont l'installation n'était pas conforme au règlement sanitaire départemental… Pathologies souvent confirmées par une visite de l'architecte de copropriété, missionné par le syndic. Ce dernier doit alors effectuer une déclaration de sinistre auprès de l'assurance, qui va constater les désordres et déterminer leur origine. Si celle-ci se trouve dans les parties privatives, le syndicat des copropriétaires doit engager une action récursoire contre le propriétaire négligent ou fautif, en même temps qu'il vote des travaux de reprise de la structure. Parfois, le plancher haut lui-même est qualifié de partie privative par le règlement de copropriété. Cela arrive lorsque la rédaction de ce document est ancienne. Dans ce cas, si le propriétaire des parties privatives concernées n'effectue pas les travaux, le syndicat peut être autorisé par le juge, après expertise, à les réaliser pour son compte. Cela signifie qu'il lui faudra préfinancer le confortement de la structure, puis se faire rembourser par le copropriétaire concerné, via l'action récursoire. Le syndicat n'a pas le choix, car s'il ne fait pas les travaux et qu'un copropriétaire se voit privé de la jouissance de sa cave parce que le plancher haut menace de s'effondrer, ce dernier n'hésitera pas à engager une procédure à son encontre en tant que gardien de l'immeuble. »

L'AVIS DE…

« L'âge de l'immeuble est un paramètre essentiel. À partir des années 1960, la problématique liée à l'état des planchers hauts des caves, conçus systématiquement en béton – alors que ce matériau a fait ses preuves depuis plusieurs décennies dans la construction – ne se pose plus. Sauf malfaçons, bien sûr. »

Jean-François Pachet, PDG deTac, une entreprise francilienne spécialisée dans les travaux de renforcement des structures bois et béton

Quand le doublage du plancher s'impose

Pour ce qui est des travaux, ils dépendent de l'étendue des désordres. C'est le plus souvent la partie encastrée d'une poutrelle, formant la jonction avec le mur, qui est corrodée du fait que celui-ci est gorgé d'humidité. Mais il arrive aussi que la dégradation se situe le long de la poutrelle elle-même, recouverte de plâtre. Dans les deux cas, il suffit d'un seul point détérioré au niveau de la poutrelle pour qu'elle soit considérée comme intégralement endommagée. La raison ? *« Elle ne joue plus sa fonction d'élément porteur sur sa totalité, alors que ce doit être le cas »*, explique Gilles Charbonnel. Pour pallier cette défaillance, la solution est d'installer une nouvelle poutrelle métallique sur toute la longueur. Cela suppose de trouver de nouveaux points d'accroche. C'est techniquement faisable sans déstabiliser l'ensemble de la structure, à en croire les spécialistes. Ne suffirait-il pas d'implanter un poteau pour renforcer par le milieu une poutrelle métallique ? *« Cette solution ne règle pas le problème sur la durée, c'est-à-dire au-delà d'une échelle de quelques dizaines d'années, ce qui est peu dans ce domaine »*, explique Philip Samama.

Il arrive que le renforcement ponctuel de la structure ne suffise pas et que de plus gros travaux doivent être programmés. Typiquement lorsqu'une superposition de petites tranches de quelques millimètres d'épaisseur apparaissent sur les poutrelles métalliques, qui présentent alors un aspect feuilleté. C'est le signe qu'elles sont très dégradées et que leur remplacement s'impose. *« Le phénomène est d'autant plus pernicieux que c'est la partie porteuse cachée de la poutrelle – appelée l'âme – qui est en réalité encore plus détériorée que la partie visible constituée par la semelle »*, prévient Philip Samama. L'architecte, à ce stade, va recourir à un bureau d'études structure. Son rôle, « dimensionner les fers » en respectant les règles de calcul – résistance de tant de kilos par mètre carré pour l'immeuble selon le type de structures – inscrites dans les Eurocodes et les Documents techniques unifiés (DTU) et auxquelles doivent se conformer les professionnels.

Le remplacement de la structure porteuse se traduit presque toujours dans les faits par la mise en place d'un plancher neuf… par le dessous, avec un système de poutres plus larges que celles qu'elles recouvrent. Pourquoi le plancher d'origine n'est-il pas tout bonnement remplacé ? La réponse est basique : parce que le rez-de-chaussée d'un immeuble est presque toujours occupé. Un plancher totalement neuf présente pourtant tous les avantages, que ce soit en termes de qualité de structure ou même de coût. En effet, cette option représente environ 40 % d'économies par rapport à un renforcement par le dessous, techniquement plus complexe à réaliser que de couler une dalle moderne en béton. Autre atout de taille, au sens propre comme au figuré, la hauteur sous plafond. Un plancher neuf, c'est la garantie de pouvoir se retrouver avec sa cave dimensionnée comme à l'origine. Avec un plancher sous le plancher, c'est en moyenne 18 centimètres de hauteur qui partent en fumée. *« Un manque à gagner en termes de valorisation patrimoniale, pour une cave dont le plafond d'origine culmine déjà à 1,90 mètre de hauteur »*, reconnaît un syndic indépendant parisien. *« L'autre option pour préserver la hauteur de plafond des caves consisterait à affouiller le sol. Mais le coût est dissuasif* (plusieurs dizaines de milliers d'euros, ndlr) *»*, prévient Marc Braisson. Sachant qu'il faudrait, de toute façon, •••

À SAVOIR

Les travaux portant sur l'entretien et la consolidation (ou réfection) des planchers hauts des caves se votent à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale). S'ils s'accompagnent de travaux connexes consistant en une amélioration, c'est la majorité absolue de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) qui est requise.

ZOOM

Pierre ou bois, des traitements spécifiques

Les planchers hauts ne sont pas toujours constitués de solives métalliques…

Une voûte en pierre, (presque) sans failles…

➜ Il arrive qu'une voûte en pierre fasse office de plancher haut dans les caves d'un immeuble. Cette configuration, qui se rencontre dans du bel ancien en pierre de taille, présente de réels atouts, esthétiques, mais aussi pour ce qui touche à la construction. C'est en effet le type de plancher haut le plus solide, du fait précisément de sa forme en arc-de-cercle qui concentre l'intégralité du poids de la structure vers le bas. Son entretien se résume le plus souvent à refaire quelques joints abîmés. Une voûte est en effet très rarement en mauvais état. Sauf si la pierre elle-même se retrouve attaquée, en raison d'une humidité excessive, souvent conjuguée à une mauvaise qualité de matériau. *« C'est lorsqu'elle se desquame au-delà même de sa couche protectrice – le calcin – que la situation peut devenir préoccupante »,* explique Gilles Charbonnel, gérant du bureau d'études Altais Ingénierie. Le diagnostic s'opère alors au cas par cas. La réparation peut consister à provoquer l'effritement par brossage avant injection de produits reminéralisants, voire à consolider la voûte en contresens à l'aide de poutrelles métalliques. Cette dernière solution est également employée au cas, extrême, où la voûte se déchausse… entraînée par la descente d'un mur de refend (mur porteur intérieur).

La voûte en pierre : esthétique, solide et rarement en mauvais état, sauf quand la pierre se desquame.

Des planchers en bois sous haute surveillance

➜ Le bois comme élément de structure dans les caves ? Ce type de plancher haut se retrouve encore dans des constructions séculaires à pans de bois, mais aussi dans des immeubles ouvriers ou de rapport, édifiés au XIXe siècle, avec une façade de plâtre, la structure en bois étant réservée à l'époque aux habitations de facture modeste. Une configuration à surveiller de près aujourd'hui. En sous-sol l'humidité, souvent excessive, est en effet propice au développement de champignons s'attaquant au bois, les mérules en particulier, qui sont les plus redoutables. Le manque de lumière des caves offre également un terrain favorable aux insectes xylophages que sont les termites. Le recours à un expert peut s'avérer nécessaire pour définir les travaux d'assainissement et de traitement à effectuer pour éradiquer ces parasites. Un contrôle régulier de l'état des planchers hauts en bois par un architecte ou un bureau d'études s'impose aussi. Il est crucial pour une copropriété de ne pas laisser dégrader ses éléments structurels en bois. À supposer que la résistance mécanique des poutres maîtresses soit affaiblie – ce qui peut occasionner des lézardes aux étages supérieurs – la solution est alors de faire poser des étais pour soutenir le plancher haut au niveau des caves. Le syndic est habilité à prendre cette mesure conservatoire, s'il y a urgence, sans attendre la tenue d'une assemblée générale extraordinaire, sachant qu'il devra obligatoirement recueillir l'avis du conseil syndical s'il demande le versement d'une provision pour travaux. *« Les étais, non dimensionnés comme des éléments de structure porteuse, sont destinés à être temporaires »,* explique Marc Braisson, directeur technique au sein de l'entreprise francilienne Tac, spécialisée en travaux de réhabilitation. Sauf que ce provisoire dure souvent, les copropriétés concernées n'ayant, la plupart du temps, pas les moyens de payer les travaux de reprise qui s'imposent… Un cercle vicieux. La menace finale, c'est un arrêté de péril pour l'immeuble pris par la préfecture de police, alertée par le syndic, comme par l'architecte. Ils ne manqueront pas de se couvrir sur le plan de leur responsabilité professionnelle. Avec, à la clé, pour les copropriétaires, l'impact redoutable que cette mesure génère au niveau de la valeur marchande de leurs appartements.

Le bois mal entretenu favorise la prolifération d'insectes xylophages et de champignons lignivores.

••• obtenir l'assentiment du syndicat des copropriétaires pour creuser le sous-sol, considéré comme une partie commune.

Toutes caves ouvertes

Quels que soient les travaux envisagés, les entreprises doivent pouvoir accéder aux caves privatives des occupants de l'immeuble. Au moment où il établit son rapport, l'architecte ne manquera pas de mentionner, au moyen de réserves, les numéros de lots des caves qu'il n'a pas pu visiter. Sans les voir, il ne peut en effet que relever des indices lui permettant de déduire que telle partie de structure, qui n'a pu être examinée, risque d'être abîmée compte tenu de l'état du couloir commun ou de l'absence d'aérations voisines, par exemple. Mentionner ces réserves lui permet de se décharger de sa responsabilité, mais ne rend guère service à la copropriété. Le syndic, appuyé par le conseil syndical et la gardienne le cas échéant, doit donc œuvrer pour que toutes les caves soient ouvertes à l'inspection, puis aux travaux lorsque le chantier démarre. Il faudra même souvent aller plus loin : la manipulation des poutrelles métalliques, très difficile, nécessite d'abattre la partie haute des cloisons des caves. Il est d'ailleurs préférable de décloisonner entièrement pour remonter des séparations plus adaptées en termes de ventilation *(voir reportage p.44)*.Si certains copropriétaires refusent de laisser libre accès à leur cave, il existe des moyens de pression, juridiques cette fois. Dans un premier temps une lettre de mise en demeure adressée par le syndic au(x) copropriétaire(s) – parfois à l'usage ensuite de leur(s) locataire(s) – récalcitrant(s). *« Si ce courrier reste sans effet, le syndicat peut engager une procédure pour le(s) contraindre à donner accès aux caves, avec l'assistance de la force publique si besoin,* conseille Ludovic Revert-Cherqui. *La menace d'une assignation est souvent dissuasive. »*

Dernier avantage au fait de disposer d'un vaste plateau au sous-sol : la réfection des planchers hauts peut s'accompagner d'une série de travaux, dont certains sont de confort, comme le remplacement des vieilles portes en fermetures sécurisées ou l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée. D'autres étant plus indispensables. *« La réparation des planchers hauts de caves doit toujours être accompagnée de travaux destinés à supprimer les causes des dégradations »,* explique Bertrand Lemoine. Par exemple, le remplacement des hourdis (remplissage des poutrelles) en plâtre par de la terre cuite – un matériau qui ne garde pas l'humidité –, un cloisonnement entre les caves permettant le passage de l'air, ou le remplacement des canalisations vétustes. Contre les remontées capillaires dues aux infiltrations d'eau de pluie, l'injection de résine d'étanchéité à la base des murs fait office de barrière pour stopper le passage de l'humidité en parties hautes. Mais cette technique efficace représente un coût. Une rallonge de 10 000 € au minimum sur le chantier global est à prévoir. Rien de mieux, en revanche, que de garder la bonne vieille terre battue au sol, plutôt que d'envisager des dalles en ciment, certes plus propres, mais propices au développement de l'humidité… ●

(1) À partir du 1er.1.17, le syndic aura l'obligation de soumettre en AG la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) comprenant notamment une analyse de l'état apparent des parties communes. La décision devra être prise à la majorité de l'article 24.

Une aide très marginale pour le syndicat des copropriétaires

En matière de planchers hauts des caves, il en va comme pour le reste de l'immeuble, c'est-à-dire qu'il revient au syndicat des copropriétaires d'entretenir son patrimoine. *« C'est ce principe général qui prévaut, quand bien même, s'agissant d'éléments de structure à reprendre, les montants en jeu peuvent être colossaux »*, souligne Ludovic Revert-Cherqui, avocat parisien, spécialiste en immobilier. Les copropriétés inclues dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah), ou frappées d'un arrêté de péril peuvent, s'agissant de travaux portant sur des parties communes, obtenir une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Les autres ont la faculté de souscrire un emprunt collectif au nom du syndicat. Mais les travaux sur les planchers hauts des caves ne sont pas éligibles à l'éco-PTZ (prêt à taux zéro) collectif.