



Copropriété et convention IRSI recherche de fuite ?

Par Gilounice

Bonjour,
je suis le président du CS d'une résidence en copro, un occupant locataire du dernier étage a des infiltrations chez lui, nous suspectons une défaillance de l'étanchéité du toit terrasse. (cette terrasse est partie commune).
Le Syndic a missionné une entreprise d'étanchéité, de son propre chef, pour rechercher la fuite sur la terrasse.
Ma question est la suivante :
N'appartient-il pas plutôt à l'assurance de l'immeuble (convention IRSI) d'engager la recherche de fuite ? si le Syndic prend l'initiative de cette recherche seul, qui va payer la recherche de fuite ?...
il me semble que la convention IRSI de 2020 prévoit que la recherche de fuite est à la charge de l'assurance, non ?
Dans le cas présent il va s'agir d'inonder la terrasse avec de l'eau colorée. Cela a un coût... je ne veux pas que le Syndic impute cela aux charges.
Si le Syndic missionne lui-même la recherche de fuite, l'assurance paiera quand même la recherche ?
Merci.
(je précise que la réparation des dégâts chez la locataire sont inférieurs à 5000 euros).

Par isernon

bonjour,

dès l'instant ou une partie commune de copropriété est impactée par un dégâts des eaux, le syndic doit faire une déclaration à l'assurance de la copropriété et faire procéder à la recherche de fuite.
dans ma copropriété, vous venons d'avoir plusieurs D.G.E. et je commence à connaître les procédures.
effectivement, le syndic peut attendre que l'organisme de recherche de fuites mandaté par l'assurance de la copropriété intervienne mais le délai est parfois de 3 à 4 semaines donc les dommages vont être plus importants.
généralement, un syndic connaît des plombiers qui peuvent procéder à une recherche de fuites presque immédiatement.
il suffit que le syndic prévienne l'assurance de la copropriété en indiquant qu'il fait procéder à la recherche de fuites immédiatement par un plombier.
comme président de conseil syndical, vous devez savoir que vous n'avez pas beaucoup de pouvoir et surtout pas celui d'interdire au syndic de faire procéder à une recherche de fuites.
selon l'article 18 de la loi 65-557 le syndic est chargé notamment d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une recherche de fuite doit se faire au plus vite pour éviter l'aggravation des dégâts.
Ne vous plaignez pas que votre syndic soit réactif.

Si le syndic diligente la recherche, il devra se faire rembourser par l'assureur de l'immeuble : il n'est pas interdit d'interroger ledit assureur, et surtout vérifier qu'un dossier sinistre a été déclaré.

La réfection de l'étanchéité si elle est défectueuse restera de toute façon à la charge des copropriétaires.
Le coût de la recherche ne sera qu'une avance.

Par Gilounice

Merci, cela répond à mes questions.

Par chaber

Bonjour

En cas de recherche de fuite demandée par le syndic, la convention IRSI stipule que les frais de cette recherche sont généralement pris en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) si la fuite est localisée dans son local privatif.

Cependant, si le syndic doit diligenter la recherche de fuite en l'absence d'action de l'occupant ou du copropriétaire concerné, il peut être contraint de régler les frais à titre provisionnel, mais il peut ensuite demander le remboursement à l'assureur de ce dernier.

La convention IRSI ne précise pas clairement les modalités de prise en charge, ce qui peut entraîner des difficultés pratiques pour le syndic.

Par JANO

Bonjour

@Gilounice : Un retour d'expérience sur le sujet

Nous avons fait réaliser 4 RDF

Notre syndic de copro à mandaté les entreprise pour les réaliser et ensuite nous avons demandé le remboursement à l'assurance multirisque de notre copro .

J'avais préalablement regardé notre contrat et ils prennent bien en compte les couts des RDF

Ensuite , ce fut un chemin de croix pour avoir les remboursements (X mails -- X recommandés) --> Notre assureur ne répondant jamais ou alors : il nous manque tel(s) documents , alors qu'il les avait. En gros pourrir la situation pour essayer de ne rien rembourser et attendre que capitulions .

In fine , j'ai adressé la DGCCRF sur le sujet et comme par miracle 1 semaine après nous étions remboursés dans l'intégralité (2000 euros).

PS ; Je suis président du CS de notre copro

Par Gilounice

Merci pour ce retour d'expérience, j'espère que nous n'en arriverons pas là.

Merci à tous pour vos éclairages.

Par isernon

bonjour,

s'il y a des dommages sur les parties communes, le syndic doit faire une déclaration de sinistre à son assurance et si nécessaire faire intervenir un plombier pour la recherche de fuites, cela ne doit pas poser de problème.

le problème évoqué par chaber est plus délicat, lorsqu'il n'y aucun dommage sur les parties communes car l'assurance de la copro n'interviendra pas.

mais en cas de danger pour les biens et les personnes, le syndic est dans son rôle pour faire procéder à une recherche de fuites "globale" et le syndic paiera la recherche de fuite, situation que j'ai eu à connaître, l'assurance du copropriétaire responsable du DGE refusera de payer une facture qui n'est pas au nom de son assuré même en donnant procuration à mon syndic comme je l'ai fait à la demande d'un conseiller sinistre de mon assurance. Les conseillers sinistres de mon assurance m'ont d'abord reproché de ne pas avoir fait appel à leur prestataire pour la recherche de fuites, j'ai répondu qu'un délai d'intervention de 4 semaines pour commencer la recherche de fuite n'était pas admissible d'ou l'intervention d'un plombier local.

j'ai fait envoyer tout mon dossier par l'intermédiaire du représentant local de mon assureur à leur service sinistre pour être certain de sa réception puisque mon assureur maitenait n'avoir reçu aucun document alors qu'il avait envoyé à plusieurs reprises par mon syndic à la demande des conseillers sinistres de mon assurance.

dernier appel téléphonique au service sinistre de mon assurance à partir de son agence locale, et la, dernier argument de mon assurance, 18 mois après le sinistre, le conseiller sinistre mandate un expert pour "contrôler" la facture.

l'expert estime la facture correcte, vu le temps passé par le plombier (3 jours dont un férié) durée déjà mentionnée sur la facture, j'ai reçu le virement 3 semaines après le passage de l'expert.

le problème que j'ai rencontré, c'est que les conseillers sinistres que vous avez successivement au téléphone, ne

tiennent pas toujours le même discours, cela est valable pour les mails qu'ils vous envoient mais qui malheureusement sont souvent anonymes.
salutations

Par yapasdequoi

S'il est suspecté un défaut d'étanchéité de la toiture (ici locataire du dernier étage) aucun copropriétaire ne peut être mis en cause et le syndic est bien dans son rôle de faire vérifier cette étanchéité.