



Dégâts des eaux sur partie commune sans intervention du syndic

Par Vizouz

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement au sein d'une grande copropriété.

J'ai subi en Mars 2024 (depuis 7 mois) un dégât des eaux sur le mur de l'une des chambres de mon appartement. Le mur s'abîmant de jour en jour j'ai décidé de contacter le gardien, le syndic et mon assurance habitation.

Il semblerait que la fuite viendrait des parties communes du bâtiment. Je ne peux donc pas faire de travaux de mon côté car le mur s'abîmerait encore.

Après de nombreux contacts avec le syndic, je n'ai reçu que des "on contacte un plombier pour poser un diagnostic chez vous" sans aucun passage ni appel de ce fameux plombier.

J'ai beau contacter par mail ou par téléphone le gestionnaire de copropriété, j'ai toujours la même réponse et on me raccroche au nez pour en finir rapidement avec la conversation.

L'assurance, de son côté, a besoin de l'expertise du plombier (missionné par le syndic) pour pouvoir entreprendre les démarches. L'assurance envoie donc seulement des relances par mail au syndic mais toujours aucune aide.

Sauriez-vous si ils existeraient des moyens juridiques pour "faire pression" au syndic afin d'avoir l'expertise du plombier et enfin recevoir les travaux nécessaires de la part de l'assureur ?

Je n'ai absolument aucune connaissance dans le domaine juridique donc je ne sais absolument pas quoi faire.

Merci d'avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre assureur doit missionner un plombier pour recherche de fuite et convoquer le syndic pour y assister, afin au besoin de donner accès aux parties communes concernées.

Secouez votre assureur, par courrier RAR.

Par Vizouz

Merci pour votre réponse.

Après de nombreux contacts avec eux, ils me confirment que c'est au syndic d'envoyer un plombier.

Pensez-vous que ce sera utile de les contacter par RAR ?

Le plombier doit-il être envoyé de l'assureur plutôt que le syndic ?

L'assurance m'indique que ce n'est pas à moi (à travers leur plombier) de demander/prendre en charge la "fouille" des parties communes au risque de payer de ma poche tous les frais.

Ce serait donc au syndic d'entreprendre les démarches pour intervenir sur les parties communes.

Qu'en pensez-vous ?

Voici le mail type envoyé par l'assurance au syndic :

"Bonjour,

Je prends contact avec vous au sujet du sinistre Dégât des eaux survenu le 11/03/2024 chez M. X, propriétaire d'un appartement situé au X, X.

Nous garantissons M. X par le biais d'un contrat Multirisque Habitation et c'est à ce titre que j'interviens.

Je gère ce dossier pour le compte commun de l'ensemble des parties impliquées dans ce sinistre conformément à l'article 2.2 de la Convention IRSI.

Selon les circonstances décrites par notre assuré, l'origine des désordres est une fuite sur une colonne de l'immeuble. S'agissant d'une partie commune selon la loi du 10 juillet 1965, je vous invite à procéder à la réparation de la fuite dans les plus brefs délais afin d'éviter toute aggravation de dommages.

Comptant sur votre aimable collaboration et sur votre diligence dans le traitement de ce dossier, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien à vous,
Gestionnaire assurance"

Par yapasdequoi

Ce courrier demande la réparation, pas la recherche de fuite.

Le plombier doit venir une première fois pour identifier l'origine. Cette "recherche de fuite" est à la charge de celui qui la demande !

Et la plupart des assurances la prennent en charge : relisez votre contrat.

Ensuite le plombier doit venir pour réparer, à la charge de celui à qui appartient le tuyau qui fuit.

NB: Votre fuite peut aussi venir d'un voisin, et là le syndic ne peut rien faire.

Par Vizouz

Merci pour votre réponse.

Si je comprends bien, l'assureur doit envoyer un plombier, accompagné du syndic (par convocation) pour évaluer l'étendue des dégats, donc possiblement toucher aux parties communes ?

Ensuite, le syndic réparera à ses frais les parties et mon assureur réparera les dégats de mon appartement à ses frais (grâce à mes cotisations mensuelles).

Ce modèle pourrait être bon ? :

"
Objet : Demande d'intervention d'un plombier suite à un dégât des eaux

Je suis propriétaire de l'appartement situé à l'adresse X, assuré sous le contrat n°X. Je me permets de vous informer qu'un dégât des eaux est survenu le X.

Afin de remédier à cette situation, je vous sollicite pour organiser l'intervention d'un plombier dans les plus brefs délais. Je demande également que le syndic de copropriété soit convoqué pour assister à cette intervention. La présence du syndic est essentielle afin qu'il puisse évaluer les dégâts subis et entreprendre les réparations nécessaires."

Merci d'avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Tant que vous ne connaissez pas l'origine de la fuite vous ne pouvez pas affirmer que le syndic devra réparer. Il faut commencer par demander une recherche de fuite avec l'assistance du syndic, rien de plus.

Par Floch6768

Bonjour

Un dégât des eaux entre dans la convention IRSI signée en les assureurs

Les recherches sont prises en charge par l'assureur du copropriétaire occupant ou non si la fuite est constatée dans le local privatif de ce dernier.