



Franchise à payer

Par Bab02

Bonjour,

J'ai mis un appartement en location. Le voisin du dessus est responsable d'une fuite qui a inondé mon appartement. Les experts ont rendu leur rapport (près d'un an après le sinistre) et les dommages ont été évalués à 7150 euros. Ce dommage est dû à un mauvais entretien des chauffe-eaux à la charge du syndic. L'assureur du syndic doit donc nous indemniser. L'expert de l'assureur du syndic a rendu son rapport en septembre 2025 (le dégât des eaux a eu lieu le 1er octobre 2024), j'ai fait de nombreux courriers en AR au syndic, j'ai fait appel au médiateur de l'assurance pour tenter de percevoir l'indemnisation; sans succès. J'ai donc demandé d'inscrire le problème à l'ordre du jour de la prochaine AG. le syndic m'a répondu tout de suite en me disant qu'il allait faire le virement mais qu'il déduirait une franchise de près de 400 euros. Or, étant victime, je ne comprends pas pourquoi je dois payer cette franchise. Voici la réponse du syndic: " Malheureusement la lettre d'accord sur le montant des dommages que vous avez signé stipule bien "avant déduction d'une éventuelle franchise contractuelle".

Pour votre dossier, la convention CIDE-COP s'est appliqué et elle ne change pas les droits et obligations des assurés. Son rôle est uniquement d'organiser l'indemnisation entre assureurs lorsqu'un sinistre survient dans une copropriété et que les dommages dépassent le seuil de l'IRSI. En revanche, elle ne supprime pas les clauses prévues dans le contrat d'assurance, notamment la franchise.

La franchise étant fixée par le contrat d'assurance elle est due dès lors qu'il perçoit une indemnisation.

Nous ne pouvons pas faire supporter cette franchise au SDC ni au copropriétaire à l'origine du désordre."

Pouvez-vous m'indiquer si, légalement, c'est bien à moi, victime du dégât des eaux de mon voisin, à payer cette franchise?

Merci de l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement

Mme Germanaz

Par janus2

Bonjour,

Vous êtes sur que c'est l'assurance du syndic qui vous dédommage ? C'est donc que c'est le syndic le responsable des dégâts, à ce titre, c'est à lui de vous rembourser la franchise, vous, en tant que victime, vous devez être indemnisé à 100%.

Par Bab02

Bonjour

C'est l'assurance du syndic qui m'indemnise. La cause est une fuite du chauffe eau de l'appartement du dessus. L'expertise a montré qu'il y avait une défaillance dans l'entretien du chauffe eau qui incombe à une entreprise payée par le syndic.

Pouvez-vous me dire ce que je dois répondre au syndic? Quel article mobilisé? Ils me répondent sans cesse que je suis redevable de la franchise

Par chaber

bonjour

Que le rapport d'expertise mentionne une indemnisation franchise déduite cela concerne l'assurance.

Cette franchise du contrat ne vous concerne pas. Il appartient au responsable du sinistre de vous la régler, dans votre cas la copropriété, au titre de l'article 1240 du code civil

Par janus2

Il appartient au responsable du sinistre de vous la régler, dans votre cas la copropriété

Bonjour chaber,

Pourquoi "la copropriété" ?

J'ai bien demandé la précision et c'est l'assurance du syndic qui dédommage Bab02, pas l'assurance de la copropriété.
Donc c'est le syndic qui est en cause ici, pas la copropriété.

Par yapasdequoi

Bonjour,

On confond souvent "syndic" et "syndicat"...

Par janus2

On confond souvent "syndic" et "syndicat"...

C'est bien pour cela que j'ai demandé "Vous êtes sur que c'est l'assurance du syndic qui vous dédommage ?"

Et la réponse : "C'est l'assurance du syndic qui m'indemnise."

Par chaber

L'assurance responsabilité civile du syndic intervient s'il a commis une faute professionnelle. La franchise est donc à sa charge personnelle.

S'il a bien géré le sinistre et fait intervenir l'assureur de la copropriété et qu'il a reçu les fonds et les a réglé à la victime, la franchise est à la charge de la copropriété