



Problème avec syndic suite à infiltration d'eau

Par **Arnael**, le **10/02/2012 à 10:14**

Bonjour,rrnrPropriétaire d'un appartement dans une copropriété, j'ai une infiltration d'eau dans le plafond de ma salle de bain depuis un certain temps déjà.rnJ'avais contacté le syndic et les propriétaires de l'appartement au-dessus de moi, et personne ne voulait intervenir.rnIl y a un peu plus d'une semaine, le syndic a enfin daigné envoyer un expert pour faire une recherche de fuite. Selon lui, la fuite semblait provenir d'un tuyau relié à l'arrivée d'eau de la machine à laver, déversé directement dans la baignoire, et que quand le tuyau était mal posé, l'eau coulait le long du mur et s'infiltrait par le sol.rnIl faut préciser que les propriétaires de l'appartement sont dans une situation des plus délicates : le locataire a rendu les lieux insalubres, ne paie plus ses loyers, et ils sont en pleine procédure d'expulsion. Ils ont également coupé l'eau des sanitaires de la salle de bain du locataire, pour éviter toute fuite.rnL'expert a fait un rapport au syndic de l'immeuble, décrivant le problème.rnMais voilà, le syndic refuse d'intervenir, prétextant qu'il s'agit de privatif (c'est le tuyau qui coule), et que c'est donc aux propriétaires d'intervenir. Pourtant, il me semble que si l'eau s'infiltre par le sol de l'appartement, c'est bien qu'il y a une infiltration entre le sol d'en haut et mon plafond ??? Donc ce n'est en aucun cas du privatif ! D'ailleurs, si de l'eau se retrouve à terre (autrement que par ce fameux tuyau !!!), il y a également infiltration, ce qui prouve bien que le problème se situe au niveau du sol.rnD'où ma question, que puis-je faire ???rnEn plus, devant vendre mon appartement, la réparation doit être faite rapidement, afin que l'assurance puisse envoyer quelqu'un pour repeindre le plafond (en effet, il y a une fissure).rnPouvez-vous m'aider, en me disant que faire et éventuellement s'il y a un recours par rapport à ce syndic qui (à chaque fois quand un cas comme celui-ci se présente) refuse d'intervenir !rrnrMerci d'avance de votre réponse.

Par **chaber**, le **10/02/2012 à 17:20**

bonjourrrnAvez-vous fait une déclaration dégâts des eaux à votre assureur?rrnVous faites un constat DDE avec le propriétaire du dessus qui, d'après l'expert du syndic, serait responsable pour faire jouer la convention CIDRE s'il est assuré lui-même.

Par **chaber**, le **10/02/2012** à **17:23**

Propriétaire bailleur, il faudrait qu'il ait souscrit une assurance Propriétaire Non Occupant. Faute de quoi les dommages seront à sa charge

Par **aie mac**, le **10/02/2012** à **21:43**

bonjourrrn[citation]Propriétaire bailleur, il faudrait qu'il ait souscrit une assurance Propriétaire Non Occupant. Faute de quoi les dommages seront à sa chargern[/citation]rrnon, pour lui, la cidre a aussi vocation à être mise en jeu (le coPNO est assuré via l'assureur de la collectivité, donc on a bien les 2 assureurs), mais l'assureur du lésé aurait la possibilité d'exercer un recours contre le locataire responsable. ;)

Par **chaber**, le **11/02/2012** à **07:58**

D'après le descriptif du sinistre, la responsabilité serait imputable au locataire;rrnVu les relations tendues entre le propriétaire et son locataire, il est vraisemblable que ce dernier ne soit pas assuré.[citation](le coPNO est assuré via l'assureur de la collectivité, donc on a bien les 2 assureurs)[/citation]rnJ'aurais donc mal interprété la convention rn6 et 6 bis débordements d'appareils à effet d'eau responsabilité B (propriétaire) ou C (locataire)

Par **Arnael**, le **11/02/2012** à **08:30**

Bonjour,rrnTout d'abord, je vous remercie tous les deux pour vos réponses.rrnPour répondre à la première question de Chaber : j'ai en effet fait une déclaration de dégât des eaux à mon assurance. Ceux-ci ne veulent pas intervenir tant que la fuite ne sera pas réparée (chose normale dans le code des assurances).rrnEn effet, le locataire n'a plus d'assurance habitation (je le suppose, car s'il ne paie plus son loyer, il ne doit sans doute plus payer ses assurances diverses).rrnLes propriétaires n'ont pas souscrit à une assurance "loyer impayé" non plus, lors de la mise en location. Et bien-sûr, je ne sais pas exactement quelles assurances ils auraient pu souscrire auprès de leur assureur.rrnPourriez-vous m'expliquer en quoi consiste le CIDRE ? rrnEt si je comprends bien, le syndic n'est donc en aucun cas responsable des dégâts matériels entre le sol et le plafond de nos appartements ?rrnDe nouveau, je vous remercie pour votre aide.rrnCordialement,

Par **aie mac**, le **12/02/2012 à 17:53**

[citation]J'aurais donc mal interprété la convention rn6 et 6 bis débordements d'appareils à effet d'eau responsabilité B (propriétaire) ou C (locataire)[/citation]rnnon, vous faites simplement l'interprétation que j'en faisais avant de me faire retoquer (il y a... un certain temps).rndans ce cas, le locataire est effectivement bien responsable, aucune ambiguïté sur ce point.rnmais le bailleur prend alors juridiquement le relai, puisqu'il répond de son locataire, et du coup nous retombons bien dans un cas classique CIDRE.rnmais un recours contre le responsable réel n'est bien sûr pas exclu.rnpersonnellement, cette procédure m'a toujours un peu contrarié, mais je peux difficilement contredire ce que m'impose ma hierarchie ... ;)nmême si le temps qui passe m'en facilite un peu l'affranchissement.

Par **aie mac**, le **12/02/2012 à 18:00**

[citation]Pourriez-vous m'expliquer en quoi consiste le CIDRE ? [/citation]rnj'ai fait un topo dessus, mais la déontologie m'interdit d'y faire référence sur ce site.rnrnen gros, c'est une convention entre assureurs censée accélérer les procédures d'indemnisation des assurés lésés par un "petit" dégât des eaux résultant d'un certain nombre de causes (rapidement; fuites sur tuyaux, infiltrations par toiture ou joints de sanitaires).rnl'assureur du lésé conventionnel indemnise sans frnchise pour son assuré et sans recours contre le responsable.rnest lésé conventionnel l'occupant, pour ce qui concerne les embellissements (réalisés ou non par l'occupant) et le mobilier (c'est la possession du mobilier qui fait cette qualité, d'où l'absence d'application pour le locataire en meublé).

Par **Arnael**, le **16/02/2012 à 16:09**

Bonjour,rnrnMerci à tous pour vos réponses et conseils qui se sont avérés utiles.rnrnLe propriétaire va en effet se charger de faire la réparation de la fuite, le syndicat restant comme d'habitude sourd à nos doléances.rnrnCordialement,