



## Problème avec syndic suite à infiltration d'eau

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

Bonjour,

Propriétaire 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.

J'avais contacté le syndicat et les propriétaires de l'appartement au-dessus de moi, et personne ne voulait intervenir.

Il y a un peu plus d'une semaine, le syndicat 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.

Il 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.

L'expert a fait un rapport au syndicat de l'immeuble, décrivant le problème.

Mais voilà, le syndicat 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'infiltré 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.

D'où ma question, que puis-je faire ???

En 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). Pouvez-vous m'aider, en me disant que faire et éventuellement s'il y a un recours par rapport à ce syndicat qui (à chaque fois quand un cas comme celui-ci se présente) refuse d'intervenir !

Merci d'avance de votre réponse.

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

bonjour

Avez-vous fait une déclaration dégâts des eaux à votre assureur?

Vous 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**

bonjour

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

non, 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;

Vu 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]

J'aurais donc mal interprété la convention

6 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,

Tout d'abord, je vous remercie tous les deux pour vos réponses.

Pour 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).

En 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).

Les 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.

Pourriez-vous m'expliquer en quoi consiste le CIDRE ?

Et si je comprends bien, le syndicat n'est donc en aucun cas responsable des dégâts matériels entre le sol et le plafond de nos appartements ?

De nouveau, je vous remercie pour votre aide.

Cordialement,

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

[citation]J'aurais donc mal interprété la convention

6 et 6 bis débordements d'appareils à effet d'eau responsabilité B (propriétaire) ou C (locataire)[/citation]

non, vous faites simplement l'interprétation que j'en faisais avant de me faire retoquer (il y a... un certain temps).

dans ce cas, le locataire est effectivement bien responsable, aucune ambiguïté sur ce point. mais le bailleur prend alors juridiquement le relais, puisqu'il répond de son locataire, et du coup nous retombons bien dans un cas classique CIDRE.

mais un recours contre le responsable réel n'est bien sûr pas exclu.

personnellement, cette procédure m'a toujours un peu contrarié, mais je peux difficilement contredire ce que m'impose ma hiérarchie ... ;)

même 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]

j'ai fait un topo dessus, mais la déontologie m'interdit d'y faire référence sur ce site.

en 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).  
l'assureur du lésé conventionnel indemnise sans franchise pour son assuré et sans recours  
contre le responsable.

est 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,

Merci à tous pour vos réponses et conseils qui se sont avérés utiles.

Le propriétaire va en effet se charger de faire la réparation de la fuite, le syndicat restant  
comme d'habitude sourd à nos doléances.

Cordialement,