



Degats des eaux appartement plus louable litige syndic

Par **Naelleben**, le **15/02/2017** à **09:12**

Bonjour,

J'ai acheté un deux pièces dans une copropriété en septembre 2014. On a fait qqs travaux de décoration et d'aménagement et on l'a mis en location meublée début 2015. Très bons locataires ravis d'être ici. Avril 2015, les locataires me contactent car il y a un petit peu d'eau qui tombe de temps en temps du luminaire de la chambre. Je le signale à la propriétaire de l'appartement du dessus qui fait faire une recherche de fuite par son plombier mais il atteste qu'il n'y a pas de fuites. Septembre 2015 nouvel appel des locataires, de nouveau de l'eau qui coule, je recontacte la propriétaire de l'appartement du dessus et je demande aux locataires de faire une déclaration auprès de leur assurance habitation, déclaration remplie aussi par le locataire de l'appartement du dessus. Puis plus rien pendant qqs temps. Je recontacte le syndic pour lancer des recherches de fuite sur les parties communes, rien, cela dure plusieurs mois et toujours rien. En septembre 2015 les locataires me recontactent car de l'eau recommence à couler. Nouvelle recherche de fuite de la part de la propriétaire du dessus, elle refait faire ses joints et indique au syndic que son plancher s'est affaissé. Je découvre qu'il y avait déjà eu un dégât des eaux en 2012 et que des travaux sur les poutres avaient été faits par l'ancien propriétaire fin 2012 mais non ratifiés par le syndic et donc a priori financés par lui. En mars 2016 on fait une déclaration auprès de notre assurance habitation propriétaire qui nous dit que c'est au syndic de trouver l'origine de la fuite. Juin 2016, de l'eau coule de plus en plus, le syndic nous demande de retirer notre faux plafond dans la chambre pour faire intervenir un ingénieur structure. On prend rdv avec nos locataires pour leur exposer la situation et on leur propose soit de les aider à trouver un autre logement soit de ne plus utiliser la chambre et s'installer dans le salon en leur réduisant le loyer de moitié. Ils décident de rester. Mon mari enlève le faux plafond et l'ingénieur passe. Entre temps il a bien été prouvé que la fuite venait de la salle de bain du dessus mais il est déterminé que les poutres du plafond/plancher sont abîmées et doivent être remplacées. La propriétaire refait à nouveau

faire sa salle de bain en juillet 2016, plus de fuite d'eau mais faux plafond a nu et risque effondrement. Les locataires finissent par partir fin septembre. Assemblée extraordinaire copropriété le 13 octobre 2016 pour faire voter travaux sur les poutres. Je reussi a faire voter une enveloppe travaux sous reserve obtention attestation non prise en charge par l'assurance de l'immeuble. Un expert assurance passe le 5 janvier 2017 et indique que pour lui le problème vient de la vétusté des poutres et donc pas de leur ressort, la structure aurait bougé et les travaux précédemment faits sur les poutres mal faits. L'assurance ne pendra a priori en charge que le faux plafond. Je fait fin janvier un architecte de ma connaissance pour obtenir ses conseils. Il me confirme 5 poutres sur 8 hors d'usage lié aux degats des eaux répétés et me confirme precedents travaux mal faits, devis proposés par le syndic ne sont pas bons (syndic semble pas honnête du tout sur ce dossier). Je contacte deux autres sociétés pour devis. Une seule se déplace vendredi 10 février, j'attends devis. En attendant mon appartement n'est plus loué depuis octobre 2016 et perte moitié loyers depuis juillet 2016: puis je pretendre indemnisation auprès assurances? Est ce vraiment a la copropriété de payer les travaux ou aux assurances? Possibilité recours contre ancien propriétaire pour vice caché et travaux faits sur parties communes sans accord syndic? Recours contre société qui avait fait les travaux? Merci par avance de votre aide

Par **amajuris**, le **15/02/2017** à **10:22**

bonjour,
si la fuite provenait de la salle de bains de l'appartement du dessus, vous devez mettre en cause son propriétaire, la copropriété est victime comme vous de cette fuite puisque les poutres, parties communes, ont été abîmées par cette fuite.
mais le règlement par les assurances de sinistres dans une copropriété sont complexes puisque les assurances ont établi une convention CIDRE pour régler ces litiges.
salutations

Par **Naelleben**, le **15/02/2017** à **10:37**

Merci pour ce debut de réponse mais comment dois je m'y prendre? Pour l'instant j'ai de bons rapports avec la propriétaire du dessus et comme vous dites, elle est victime aussi. Et les assurances cherchent toujours a se dédouaner au «profit» de la copropriété...je veux bien prendre un avocat mais que si on me dit que ca va servir a qq chose...