



Responsabilité du syndic dans un dégat des eaux aggravé ?

Par **Douche4-78**, le **27/10/2025 à 14:40**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un logement de 30 m2 dans un immeuble ancien en région parisienne. La gestion en est assurée par une agence immobilière qui est aussi le syndic de l'immeuble.

Une fuite d'eau en salle de douche m'a été signalée en sept 23, (mais j'ai su depuis qu'elle préexistait depuis des mois). L'agence a mis un long temps à hesiter sur la cause: colonne immeuble (copropriété) ou fuite syphon douche (privatif), avec une confusion sur des travaux concernant une autre colonne, celle des WC, réparée depuis.

En Juin 24, j'ai vu des photos, prises par l'entreprise (enfin chargée d'un audit et devis des dégats) dans l'appartement du dessous et j'ai demandé au service gestion de déclencher urgemment les travaux -remplacement bac & syphon.

Le travail a été fait en juillet et payé par moi, en demandant de bien valider que la fuite était bien due au syphon.

En Novembre, un mail du service gestion signalait que la fuite continuait. L'entreprise, revenue, signale qu'il s'agit de la colonne. S'en sont suivi des échanges avec des versions changeantes, décollement du carrelage dans la douche, fuite de toiture...

En Février, l'entreprise repasse et signale des "Racines" dans la salle de douche et des dégats dans les parties communes adjacentes.

En Juin, une expertise a eu lieu pour les parties communes : resultat : champignons et demande d'identification auprès d'un expert spécialisé.

En Septembre, identification des 2 types de champignons. On doit tout démolir, curer les murs et le sol et traiter (devis d'Octobre). Tout rebatir...

L'agence me laisse entendre que je dois tout prendre en charge. Mon assurance PNO ne couvre pas les dégats Champignons. et je n'ai pas d'assistance juridique.

L'agence est-elle responsable par sa lenteur de réaction ?, le plombier qui passe d'une version à l'autre et dont, à mon récent passage j'ai vu que le syphon fuit encore, ou l'assurance de l'immeuble?

Merci de me dire comment me sortir de cet imbroglio.

Par **amajuris**, le **27/10/2025** à **17:58**

bonjour,

selon votre message, la fuite initiale provient du syphon du bac à douche de votre salle de bains, il vous appartenait donc de faire une déclaration de sinistre à votre assurance et de vous occuper de la réparation.

si les dommages ont été provoqués par la fuite sur l'évacuation de votre douche, vous êtes responsables des dommages provoqués mais votre assurance habitation

l'assurance de la copropriété n'intervient que lorsqu'il y a des dommages sur les parties communes.

l'origine des dégats des eaux est souvent difficile à déterminer et demande du temps et parfois une fuite d'eau peut en cacher une autre surtout si les canalisations sont encastrées dans la dalle.

salutations