



Degat des eaux repetitifs

Par **AxelleAC**, le 24/11/2019 à 10:47

Bonjour,

Je fais partir d'une petite copropriété de 7 lots.

Un propriétaire est responsable de multiples dégâts des eaux depuis 2014 du à des travaux sur sa douche mal réalisés.

En conséquence la propriétaire du dessus voit son plafond endommagé à de multiples reprises.

Les experts ont à chaque fois établi que les sinistres étaient liés à des fuites provenant de cette douche.

J'ai 2 questions:

- la copropriété se retrouve à payer les travaux sur le plafond, est ce normal?

- a t'on possibilité de se retourner contre le propriétaire négligeant?

pour info c'est un petit studio dont il se fiche éperdument donc il n'est peu impacté financièrement.

Notre syndic est assez incompetent donc de contente de nous faire payer à chaque sinistre...!

Merci par avance,

Axelle

Par **AxelleAC**, le 24/11/2019 à 10:48

la propriétaire du dessous*

(les dégâts sont donc sur son plafond, qui est une partie commune)

Par **morobar**, le **24/11/2019** à **11:18**

Bonjour,

Pas de chance, le plafond est partie privative.

En tout état de cause c'est donc bien au propriétaire du dessous de déclarer le sinistre auprès de son assureur.

Si le syndic est inefficace il faut en changer.

Par **AxelleAC**, le **24/11/2019** à **13:35**

La structure sol de l'étage 2 + plafond étage 1 est une partie commune.

La propriétaire de l'étage 1 à bien déclaré les multiples sinistres auprès de son assureur. Les experts ont validé que c'était bien la douche du propriétaire du dessus qui était en cause.

Notre petite copropriété ne veut être gérée par aucun syndic, et difficile d'en trouver un autre compétent!

Par **wolfram2**, le **24/11/2019** à **17:15**

Bonjour

Il convient de tenir éventuellement compte de la convention entre assureurs, récemment révisée, sur le règlement de dégâts des eaux.

Soyez pleinement solidaire et coopérez un max avec votre syndic BNP. C'est notre force de copropriétaires.

Ecrivez à vos représentants parlementaires qui avec la dernière ordonnance ne considèreraient comme petites copros que celles de 5 lots et non plus de dix qui seraient obligés de revenir aux règles comptables en partie double.

Cordialement. Wolfram

Par **Tisuisse**, le **25/11/2019** à **07:41**

Bonjour,

La copropriété n'a-t-elle pas, elle même, souscrit une assurance multirisque pour ses bien immobiliers ? si oui, c'est à cette assurance de payer, pas aux copropriétaires, La seule

somme qui pourrait être mise à contribution des copropriétaires serait la franchise si le contrat d'assurances en comporte une.

Visiblement, le syndic actuel se désintéresse complètement de cette copropriété, pour lui elle n'est pas rentable.

Par **AxelleAC**, le 25/11/2019 à 10:15

Rebonjour,

La copropriété a bien une assurance multirisques. La responsabilité du propriétaire du dessus étant établie comment expliquer que la copropriété se retrouve à payer?

Certes, les dommages sont sur des parties communes donc ce sont les assurances propriétaire de dessus et copropriété qui vont se mettre d'accord, mais nous ne sommes pas responsables...?

Cela représente 1500€, ce qui fait 15% de notre budget annuel de fonctionnement...

Par **wolfram2**, le 25/11/2019 à 10:23

Bonjour

Comme vous annoncez une petite copro de 7 lots et un syndic peu actif dans la défense des intérêts des copropriétaires, c'est trop rapidement que j'ai intuité qu'il s'agissait d'un syndic bénévole non professionnel. D'où ma recommandation de le soutenir un max dans les actions nécessaires.

Je suis un gros nul. Si dès le départ, j'avais consulté la suite des messages sur le sujet, je ne me serais pas égaré à ce point.

C'est donc aux copropriétaires de faire fonctionner très activement le Conseil syndical pour obtenir du syndic qu'il exerce les attributions que lui donne le statut dont il est redevable du fait des honoraires qu'il reçoit des copropriétaires.

Eu égard à l'intérêt dont vous avez fait preuve dans le contrôle des comptes, avez-vous réfléchi à la possibilité que l'un des copropriétaires assure les fonctions de syndic, voire de passer en structure de syndicat coopératif pour être à plusieurs à oeuvrer conjointement avec le syndic désigné. Vous pouvez vous faire aider par une association de défenses des intérêts des copropriétaires ou par votre ADIL locale.

Cordialement. wolfram

Par **AxelleAC**, le **25/11/2019** à **10:30**

Nous avons une regie qui gère notre immeuble, ce n'est donc pas un syndic bénévole.

Par contre ils ne veillent pas à nos intérêts et leur gestion n'est qu'en pointillé (répond peu ou pas aux mails, peu réactif si besoin d'intervention etc...) Forcément nous ne sommes pas rentables à leur yeux.

Bref, le sujet n'étant pas là, la régie nous a parlé d'une convention IRSI qui s'applique car les dégats font moins de 1500€. Mais le probleme reste le meme:

- pourquoi est-ce à la copropriété de regler?
- a-t-on un recours contre le propriétaire responsable (et négligeant)?

Merci par avance

Par **AxelleAC**, le **25/11/2019** à **10:43**

Et pour répondre à votre question, nous se souhaitons pas passer en autogestion pour le syndic: pas le temps, pas de copropriétaire qui souhaite le faire.

Et oui je pense à me tourner vers des assoc ou conseillers, mais c'est fatigant de toujours devoir tous vérifier alors qu'ils sont payé pour le faire à la base...

Par **Tisuisse**, le **25/11/2019** à **10:46**

Pourquoi est-ce à la copropriété de régler ? c'est parce que le syndic ne fait pas son boulot, vous n'êtes pas rentable pour lui et votre "régie" n'est bien qu'un syndic de copropriété, rien d'autre. Virez-le et mettez-vous en syndic bénévole. Vous suivrez ainsi vos dossiers au plus près au jour le jour, vous diviserez vos charges de copropriété de façon spectaculaire. Il existe de nombreuses associations qui aident les syndics bénévoles. L'ARC, entre-autres, (Association des Responsables de Copropriétés) à Paris ses spécialistes et ses avocats pour vous aider dans votre travail.

Par **wolfram2**, le **25/11/2019** à **10:58**

Bonjour

Si la copro veut mettre en cause le copropriétaire responsable et négligent, il faut pour cela adresser un courrier au syndic afin que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine AG du SdC d'imputer au responsable les conséquences en aggravation des charges due aux dommages causés à la copro, y compris pécuniaires et administratifs. Et surtout l'injonction de remédier aux insuffisances de l'aménagement de la douche. Et sinon de remettre les lieux en état.

Mais attention risque de zizanie dans la copro.

Consultez votre ADIL ou une association de responsables de copropriété.

Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **25/11/2019** à **11:25**

Bonjour

C'est la parfaite illustration de défauts trop souvent observés en copropriété.

D'une part, les lots de l'étage supérieur. C'est "par construction", toujours ces lots qui sont victimes des infiltrations depuis la couverture, plus particulièrement d'un toit-terrasse. Et qui sont à l'origine de fuites qui endommagent les étages inférieurs.

Trop nombreux sont les inconvénients d'aménagements soit des combles, soit des étages prévus à l'origine pour loger les personnels de service. Ces aménagements pour les transformer en lots privatifs de copro, ou augmenter la surface habitable, sont la plupart du temps loins de répondre aux règles de l'art et causes de désordres ultérieurs. Ex. écoulements de WC sanibroyeurs.

N'oublions pas les affaissements de planchers par suppression de la cloison du dessous, voire d'affaiblissement du mur réputé porteur.

Copropriéairement votre. wolfram

Par **morobar**, le **25/11/2019** à **15:51**

Je n'y comprends rien

[quote]

Certes, les dommages sont sur des parties communes donc ce sont les assurances propriétaire de dessus et copropriété qui vont se mettre d'accord, mais nous ne sommes pas responsables...?

[/quote]

Il existe effectivement des conventions entre assureurs y compris avec les assureurs en copropriété.

[quote]

Nous avons une regie qui gère notre immeuble, ce n'est donc pas un syndic bénévole.

[/quote]

Un syndic c'est un syndic.

Cela n'a rien à voir avec ce qu'on entend habituellement avec le terme "régie".

Par **AxelleAC**, le **25/11/2019** à **16:06**

Ce que je veux dire c'est que l'assurance de notre copropriété et celle du propriétaire sont rentrées en contact pour le dernier sinistre: un expert à été mandaté, a établi la responsabilité et de qui devait indemniser qui.

Or la copropriété se retrouve à payer, pourquoi? Le syndic à parlé d'une convention IRSI, mais je ne comprends toujours pas l'issue.

Effectivement c'est un syndic, mais ce n'est pas un syndic bénévole. Ce n'est pas vraiment le sujet de mon post...

Par **Tisuisse**, le **25/11/2019** à **16:47**

Et bien, revoyez donc mes réponses et propositions ainsi que les réponses très pertinentes des autres intervenants. C'est à vous tous, copropriétaires, de vous prendre en charge, de prendre les bonnes résolutions, les bonnes décisions, on ne peut pas le faire pour vous.

Par **AxelleAC**, le **25/11/2019** à **16:51**

Ce n'est pas faute d'avoir bien lu, je n'ai pas de réponse à ma question: pourquoi est-ce à la copropriété de payer...?

Par **morobar**, le **25/11/2019** à **17:11**

Bonjour,

Il y a effectivement un problème du genre "il n'est pas assuré".

Par **nihilscio**, le **25/11/2019** à **21:46**

Bonjour,

Un dégât des eaux qui est de l'entière responsabilité d'un copropriétaire doit être intégralement réparé par ce copropriétaire tant pour les dégâts causés au plafond qui est partie privative, ce qui n'intéresse pas la copropriété, que pour le gros oeuvre du plancher qui est partie commune. Normalement les assurances indemnisent mais s'il y a une franchise, c'est au responsable d'en faire les frais. Ce n'est pas à la copropriété.