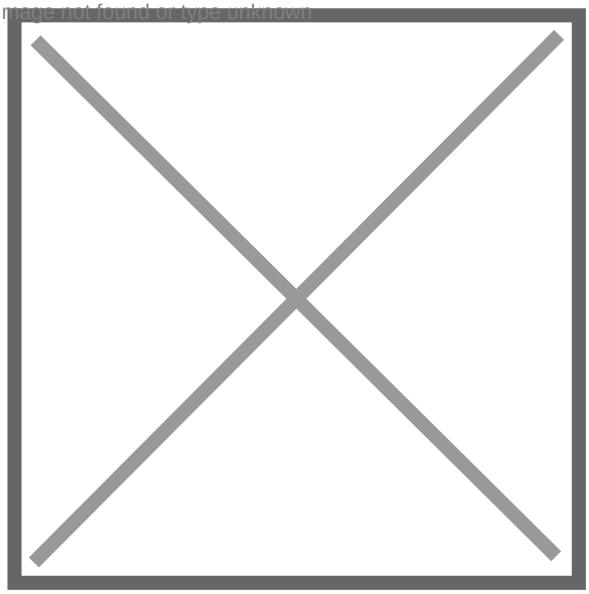
Image not found or type unknown



Dégat des eaux et assurance syndic

Par **yfyf**, le **09/05/2011** à **17:32**

Bonjour,

Nous venons d'acheter un appartement il y à quelques mois de cela. Et comme tous nouveaux propriétaires, nous avons décidé d'effectuer des travaux.
Lors de ces derniers, notre artisan, en retirant les lattes de lambris au plafond de notre cuisine, a découvert les dégâts causés par une très vieille infiltration.
Plâtres gonflés, plafond gondolé et poutre/charpente moisie… Le plafond menace de s'écrouler…

Nous avons donc fait appel à l'assurance de notre syndic qui nous a envoyé un expert pour examiner le sinistre.
Suite à sa visite, l'assurance nous informe que le dégât des eaux ne relève pas de leur responsabilité parce que la fuite datait d'il y a trop longtemps et que nous devons faire la quête auprès des autres copropriétaires afin qu'ils nous aident à payer la facture !

Plusieurs précisions…
-Notre assurance ne couvre pas les sinistres antérieurs à la date d'achat
- L'ancien propriétaire ne semble pas être au courant de ce sinistre qui a du survenir avant qu'il ait emménagé
- La fuite de l'époque provenait de la colonne d'eau de l'immeuble

Voilà, il y en a au moins pour 7000€ de travaux… et je ne suis pas franchement certaine que les autres copropriétaires aient très envie de nous aider à payer notre plafond.

Nous avons en parallèle consulté notre notaire, à savoir si cela n'est pas un vice caché… mais si ce n'est pas l'ancien propriétaire qui a essayé de dissimuler le dégât et que c'est le

propriétaire précédent… vers qui devons nous nous tourner ??

Merci d’avance pour vos réponses…

Par **Virgule17**, le **09/05/2011** à **21:11**

bonjour,

il est normal que votre assureur refuse de couvrir un sinistre antérieur à la prise d'effet du contrat.

puisque la fuite provient de la colonne collective, c'est en principe à l'assureur de la copro de prendre en charge les travaux affectant les parties communes; en revanche il ne doit pas prendre en charge les travaux pour vos parties privatives; et là vous avez 2 solutions: soit rechercher la responsabilité de votre vendeur sur le fondement du vice caché (voir si votre acte de vente prévoit une clause d'exonération des vices cachés) soit la responsabilité du syndicat des copropriétaires.. dans le 2è cas, la décision de prendre en charge vos travaux sera votée en AG et si la résolution est adoptée, chaque copropriétaire paiera en fonction de ses tantième ou millième.

Nota: les plafonds sont très souvent (sinon toujours) des parties communes; voir le règlement de copro

dans tous les cas, c'est jamais évident!

bon courage

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés