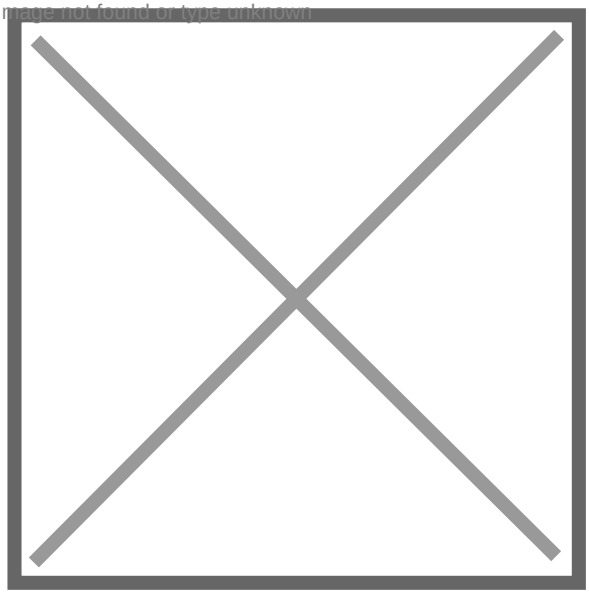
Image not found or type unknown



Dégâts des eaux non gérés par le syndic

Par **Sabismatj**, le **17/07/2019** à **13:55**

Bonjour,

Un dégât des eaux a eu lieu chez un copropriétaire au 1er étage. Il a endommagé le mur côté escalier commun ainsi que la loge de la gardienne à l'étage ci dessous.

Le syndicat vient de nous informer que l'assurance de l'immeuble lui a opposé une forclusion car le dégât a mis plus d'un an à être déclaré. Le syndic nous dit que ce sera donc les copropriétaires qui paieront pour les dommages de ce dégât.

Malgré mes questions, le syndic nous m'a jamais ni donné d'explication sur la situation, ni admis que je l'avais relancé sur le sujet avec pour seule réponse un "c'est compliqué".

Je ne souhaite pas payer pour l'inaction du syndic.

Quelles démarches d'intimidation puis-je faire pour que el syndic fasse jouer sa propre assurance? Quelle est l'étape légale suivante?

Comment me conseilleriez vous de procéder afin de ne pas payer ce que notre assurance de l'immeuble aurait du prendre en charge?

Merci

Cordialement

Sabrina

Par **chaber**, le **17/07/2019** à **14:38**

Bonjour

Pourquoi le syndic n'a-t-il pas déclaré le sinistre dans les délais prescrits de 5 jours prévus dans les conditions générales des contrats?

commencez par lire le lien ci-dessous

https://www.inc-conso.fr/content/assurance/vous-avez-tarde-declarer-un-sinistre-lassureur-refuse-de-vous-indemniser

Par **nihilscio**, le **17/07/2019** à **14:47**

Bonjour,

Peut-être y a-t-il faute du syndic, mais on ne peut l'affirmer avec les éléments que vous donnez. Il est effectivement possible que ce soit compliqué et que la faute du syndic ne soit pas évidente.
A supposer que la copropriété ait à supporter des frais en conséquence d'une faute du syndic, c'est à l'assemblée générale de l'affirmer en refusant d'approuver les dépenses correspondantes lors du vote sur l'approbation des comptes. Vous pouvez faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution visant à faire en faire porter la responsabilité sur le syndic personnellement.
Il y a probablement un conseil syndical dans votre copropriété qui a dû s'inquiéter du problème et vous devriez commencer par lui en parler.
Quoiqu'il en soit, si les dégâts affectant les parties communes sont de la responsabilité d'un copropriétaire, c'est à ce copropriétaire d'assumer le coût des réparations, soit personnellement, soit par son assurance.
A l'extrême, s'il y a carence du syndic et de l'assemblée générale à agir dans l'intérêt commun, vous pouvez agir personnellement en justice pour le compte du syndicat contre le copropriétaire responsable comme prévu à l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965.
Mais c'est normalement au conseil syndical d'étudier le problème, de proposer les solutions adaptées et de faire pression sur le syndic.

Par **Sabismatj**, le **17/07/2019** à **15:14**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Tout d'abord, merci pour vos réponses.

@CHABER: "Pourquoi le syndic n'a-t-il pas déclaré le sinistre dans les délais prescrits de 5 jours prévus dans les conditions générales des contrats?" => le syndic ne répond pas à mes demandes d'explication donc je ne sais même pas s'ils ont vraiment fait la déclaration. Ils m'ont seulement indiqué: "Le dégât est trop ancien, nous nous sommes vu opposés la forclusion par l'assurance."

@NIHILSCIO: Merci pour vos conseils.

Malheureusement le conseil syndical est en pleine guerre interne depuis la dernière AG (le président a démissionné en claquant la porte, la moitié des copropriétaires veulent changer de syndic, les gens ne se parlent plus) donc ils n'ont pas relevé le point lors de la dernière AG, malgré mes remarques.

De plus, le président de notre conseil syndical et le syndic ont de vieilles relations personnelles (d'où l'envie de la moitié des copropriétaires de changer de syndic). Bref le climat n'est pas à la surveillance des comptes.

Voilà pourquoi je souhaitais intervenir personnellement pour "mettre la pression" au syndic - déjà pour avoir un retour clair de leur part, d'autre part pour agir en fonction des informations détenues.

Merci à tous d'avoir pris le temps de me faire un retour.

Bonne journée

Par **JB**, le **25/07/2019** à **18:09**

BONJOUR marque de politesse

Un des copropriétaires ne paie pas ses charges depuis plusieurs année. Sa dette s'élève à 8000 E. Nous relançons le syndic pour connaître l'état de la procédure engagée depuis plusieurs années (2015 ?) et nous n'avons pas d'information si ce n'est que 4000 E ont été récupérés en 2017, (ce qui avait réduit sa dette mais celle ci est repartie à la hausse) et qu'une hypothèque a été prise.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si j'ai bien compris la loi Elan permet d'avoir des procédures de recouvrement plus rapide des arriérés.
Serait il intéressant de lancer une nouvelle procédure à l'occasion du prochain non paiement de charges ? Ou la loi Elan s'applique elle à la procédure en cours ?

D'une manière générale comment un copropriétaire peut il avoir le loisir de ne pas payer sciemment ses charges (son eau ! notamment) pendant des années ?

Pour information ce même copropriétaire a fait des travaux et supprimé des cloisons dans son appartement ce qui a provoqué l'affaissement du plancher supérieur ... une expertise judiciaire est en cours.

Merci !

Par **chaber**, le **25/07/2019** à **18:24**

Bonjour JB

il est préférable d'ouvrir une discussion spécifique à votre problème

Par **chaber**, le **25/07/2019** à **18:31**

@ sabismat3

[quote]
Le syndicat vient de nous informer que l'assurance de l'immeuble lui a opposé une forclusion car le dégât a mis plus d'un an à être déclaré.

[/quote]
l'assuerur ne peut opposer la forclusion (plutôt prescription) que si la déclaration n'est pas effecutée dans les 2 ans et il doit prouver qu'une déclaration tardive lui a causé préjudice.

Si vous êtes encore dans ce délai de 2 ans avant prescription (code des Assurances) LRAR à l'assureur

Par **wolfram2**, le **27/07/2019** à **21:31**

Bonsoir

Les parties communes (mur et loge concierge) ayant été affectées par les désordres, il est dans les attributions statutaires du syndic, de sa responsabilité professionnelle de saisir

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'assurance de la copro.

Seule une question portée à l'ordre du jour de l'AG peut donner lieu à une décision de celle-ci. Comme de déclarer le syndic responsable du dommage non indemnisé du syndicat des copropriétaires par sa négligence de ses obligations. Et de sa responsabilité pécuniaire personnelle, à charge pour lui d'en supporter le montant. Et tant mieux s'il est pris en charge par sa RCP. Sinon tant pis pour lui. Ne pas manquer de faire apparaître sa faute professionnelle et le lien de causalité entre celle-ci et le dommage éprouvé par le Syndicat des copropriétaires du fait de la non prise en charge par l'assurance de la copro du dommage physique causé au bâti.

Lisez le statut de la copro loi 65-557 et décret 67-223 pour savoir comment rédiger et adresser au syndic le texte de la résolution que vous voulez voir figurer à l'ordre du jour de l'AG.

Cordialement. wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés