



## Imputation recherche de fuite

Par **remy\_I**, le **28/08/2019** à **17:58**

Bonjour,

Suite à un dégât des eaux chez notre voisine du dessous, nous avons remplis notre part du constat puis nous l'avons remis à notre voisine pour qu'elle fasse de même. Notre voisine du dessous a alors contacté le syndic qui lui a demandé de ne pas remplir sa part du constat avant d'avoir effectué la recherche de fuite.

Plusieurs jours plus tard, nous avons reçu une lettre du syndic souhaitant organiser la recherche de fuite. Avant d'accepter la recherche de fuite (pouvant parfois causer de lourds dégâts), je me suis assuré auprès du syndic que la recherche de fuite ainsi que les dégâts causés par celle-ci seraient bien pris en charge. Après un retour positif (mais seulement téléphonique) du syndic, la recherche de fuite a été effectuée par un plombier choisi par le syndic puis le constat a pu enfin être rempli et signé.

Quelques mois plus tard, sur notre relevé de Décembre, nous nous sommes rendu compte que le solde antérieur n'était pas à zéro alors que nous avons payé en totalité le montant demandé lors de l'appel de charge du mois de Septembre.

Nous sommes donc allés demander des comptes au syndic pour connaître la provenance de ce solde antérieur. Nous nous sommes rendu que :

En plus de nous avoir imputé la facture pour la recherche de fuite, le syndic avait antérieurement daté la facture afin qu'elle apparaisse sur le relevé de charge du mois de Septembre alors que ce même relevé de charge nous avait déjà été envoyé pour paiement.

Le syndic nous a indiqué que c'était à notre assureur de prendre en charge la facture de recherche de fuite. Nous avons donc contacté celui-ci qui nous a répondu que, étant donné

que la recherche de fuite a été effectuée avant la signature du constat, la recherche est considérée comme une « investigation préalable » et que à ce titre, d'après la convention IRSI, les recherches sont prise en charge par l'assureur personnel de celui qui les a effectués (donc le syndic).

La réponse du syndic fut inexistante : de long mail pour ne rien dire. Aucun argument crédible qui remettent en cause les dires de mon assureur, aucun mouvement de leur part, nous devons toujours au syndic la modique somme de 150 € (pour une intervention de moins de 10 min).

Qui a raison dans cette histoire ?

Par **chaber**, le **28/08/2019** à **18:55**

bonjour

malheureusement pour vous votre assureur a raison. Il n'a plus vocation à intervenir dans la recherche de fuite. Le syndic a commis une erreur en provoquant lui-même cette recherche.

Il faut savoir que la garantie dégâts des Eaux s'applique pour l'indemnisation des conséquences et exclut la réparation de l'origine. (conditions générales)

Que comporte la facture du plombier?

Par **remy\_I**, le **28/08/2019** à **19:11**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse, la facture du plombier comporte uniquement la recherche de fuite chez moi et chez ma voisine : c'est clairement écrit dessus.

Comment faire entendre raison au syndic pour qu'il s'acquie de cet facture ?

Nous lui avons déjà transmis la réponse de notre assurance et sa réponse a été :

[quote]

[quote]

[quote]

[quote]

Nous nous permettons de vous signaler que vous faites une lecture « très orientée à votre avantage » de la nouvelle convention IRSI.

Cette facture de recherche de fuite revêt un caractère privatif.

Il n'y a donc aucune raison que le Syndicat des copropriétaires (donc vos voisins) ne supporte cette facture.

[/quote]

[/quote]

[/quote]

[/quote]

Par **chaber**, le **28/08/2019** à **19:48**

bonjour

Quels étaient les dommages chez vos voisins du dessous?

peintures papier peint replâtrage plafond?

Par **remy\_I**, le **28/08/2019** à **19:57**

Bonjour,

Chez les voisins du dessous, la peinture du plafond était cloqué dans un coin.

Chez moi, aucun dégât, j'ai simplement refait les joints de ma douche à mes frais.

Cordialement,

Par **chaber**, le **29/08/2019** à **07:36**

bonjour

Le syndic n'aurait pas dû s'opposer à la rédaction du constat amiable entre votre voisine du dessous et vous avant de commander lui-même cette recherche de fuite, mais en laisser le soin à l'un ou l'autre des assureurs, souvent l'assureur gestionnaire du sinistre

[quote]

Nous nous permettons de vous signaler que vous faites une lecture « très orientée à votre avantage » de la nouvelle convention IRSI.

[/quote]

ce n'est pas vous qui faites l'interprétation de l'IRSI, convention entre compagnies d'assurances, pour accélérer le règlement de petits sinistres et que vous ignorez comme beaucoup d'assurés, mais votre assureur par sa réponse

Puisque le syndic fait allusion à cette convention il doit en connaître les rouages

La convention IRSI précise que c'est « *l'assureur personnel* » de la personne qui a pris l'initiative de la recherche qui doit les prendre en charge s'ils sont inférieurs à 5 000 €.

A savoir que les conventions signées entre assureurs ne sont opposables aux assurés qui ne les ont pas signées.

Par **remy\_l**, le **29/08/2019** à **08:59**

Merci beaucoup pour votre aide, c'est de plus en plus clair pour moi.

J'ai la lettre du syndic indiquant qu'ils souhaitent organiser la recherche de fuite.

Je n'ai malheureusement plus le post it sur lequel mes voisins indiquait qu'il refusait de remplir le constat sur les conseils du syndic.

Si je comprend bien, l'assurance n'a pas le droit de justifier le refus de me rembourser par la convention puisque je ne l'ai pas signé ?

Dans l'histoire c'est le syndic qui doit payer (ou son assurance), comment leur faire entendre raison. Est-ce à moi ou à mon assurance de le faire ?

Cordialement,

Par **nihilscio**, le **29/08/2019** à **10:20**

Bonjour,  
Petite rectification : le syndic ne paiera rien. C'est soit vous soit l'ensemble des copropriétaires.  
On ignore quelle est la cause de la fuite.

Par **remy\_I**, le **29/08/2019** à **10:37**

Bonjour,

La cause de la fuite est une mauvaise étanchéité de mon bac de douche.

Je ne comprend pas bien pourquoi ce n'est pas au syndic de payer. C'est à cause de leur erreur que mon assurance refuse de me rembourser. Il me semble logique qu'ils assument les conséquences financières de leur erreur. Il n'ont pas d'assurance pour ça ?

C'est un gros manquement à leur devoir de conseil envers les copropriétaire inscrit dans le contrat. Quels sont mes recours ?

Cordialement,

Par **chaber**, le **29/08/2019** à **11:49**

bonjour

Vous pouvez refuser la convention auprès de votre assureur, qui vous rétorquera à juste titre que c'était à lui de décider cette recherche de fuite et non à vous ou au syndic.

Le syndic n'a qu'à se rapprocher de l'assurance de la copropriété et si elle ne prend pas en charge les frais seront à la charge de tous les copropriétaires comme l'a précisé Nihilcio

Par **remy\_I**, le **29/08/2019** à **12:01**

Merci beaucoup pour vos réponses, malheureusement le syndic ne reconnais pas son erreur et refuse de contacter l'assurance de la copropriété. Puis-je effectuer moi même cette démarche.

Quand a faire payer l'erreur du syndic à l'ensemble des copropriétaires, j'entend déjà les noms d'oiseaux volé à la prochaine AG. Surtout que, comme toutes dépenses l'AG peut la refuser, nan ?