Image not found or type unknown

Recherche de fuite en immeuble copropriété

Par **Amara06**, le **21/12/2019** à **16:33**

Bonjour, et merci d'avance aux conseillers qui font vivre ce forum.

Dans mon immeuble, le syndic a informé la population que si une fuite d'eau coule chez celui du dessous (moi) depuis celui du dessus, c'est celui du dessous qui doit faire procéder à ses frais les recherches de causes (mais pas les réparations), chez celui du dessus donc.

Cela m'est confirmé directement par le syndic à l'occasion de mon « sinistre »

Je suis étonné, et je ne me vois pas encore aller introduire chez mon voisin du dessus, des entreprises, pour y travailler. Encore faut-il qu'il soit d'accord.

Les recherches occasionnent du dérangement, et peuvent créer des dégâts, soit parce qu'il faut par exemple casser des parois pour voir des tuyaux, soit par simple maladresse du genre un coup de marteau qui péte un carrelage. Et ça a un coût.

Bute de ma question : est-ce que c'est correct et normal, et est-ce que je dois bien envoyer moi-même un plombier chez le voisin et le payer ? Et si oui, je suppose que j'en serai responsable ?

Ou peut-être dois-je demander à celui du dessus qu'il fasse faire les recherches par un plombier de son choix, et je les lui rembourserai ? Donc je paierais pour les défauts de ses installations ? On marcherait sur la tête.

Tout cela indépendamment du fait que mon assureur habitation prenne ou non en charge ces interventions en recherche, ce que je ne sais pas encore.

Qu’en pensez-vous ?

Que dit la loi (ou la jurisprudence) ?

Ne puis-je pas obliger le voisin du dessus à faire lui-même ses recherches, et réparations, à ses frais, de façon à ne plus m'arroser ?

Cordialement

Par **nihilscio**, le **21/12/2019** à **17:51**

Bonjour,

La loi ne dit rien sinon que celui qui crée un dommage à autrui en doit réparation, ce qui est une évidence. Logiquement, lorsqu’une fuite crée un dégât en dessous, c’est le copropriétaire du dessus qui devrait se sentir concerné et entreprendre une recherche. Très souvent un examen visuel des tuyauteries ou des joints suffit à déterminer l’origine de la fuite. Mais il est souvent observé une grande mauvaise volonté. Pour faciliter le règlement des sinistres, les assurances se sont entendues à travers la convention CIDRE qu’en l’ignorance de l’origine d’une fuite, la recherche pourrait être entreprise par le syndicat des copropriétaires et payée par l’assurance du syndicat. Mais la convention CIDRE a été remplacée par la convention IRSI qui a mis en place un autre dispositif. Désormais, c’est l’assurance de la personne qui subit les dégâts qui prend en charge la recherche de fuite. Juridiquement, c’est aberrant, mais, en pratique, c’est le dispositif le plus efficace pour un règlement rapide des sinistres dégâts des eaux.

La victime n’est bien sûr pas responsable mais les assurances ont convenu entre elles que l’assurance de la victime prendra en charge les recherches de fuite. Par la suite, les assurances règlent leurs affaires entre elles, ce n’est plus l’affaire des assurés. Les compagnies et mutuelles d’assurances sont quasiment toutes adhérentes à la convention.

Si de l’eau venant du dessus crée des dégâts chez vous, la première chose à faire est d’en informer l’occupant du dessus. S’il est de mauvaise volonté ou si l’origine de la fuite reste indéterminée, le mieux à faire est de demander à votre assureur de mandater une entreprise pour la recherche de fuite.

L’origine de la fuite ayant été déterminée, il appartient au responsable de réparer l’équipement défectueux. C’est une obligation et ce n’est pas l’assurance qui paiera la réparation, comme certains le croient. Un contrat d’assurance n’est pas un contrat d’entretien.

Par **amajuris**, le **22/12/2019** à **10:14**

Bonjour,
La convention CIDRE n'existe plus et a été remplacée par un autre convention qui prévoit, je crois, que le syndic n'a pas à s'occuper de la recherche de fuites entre 2 appartements.
Salutations

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **22/12/2019** à **11:04**

[quote]
La convention CIDRE n'existe plus et a été remplacée par un autre convention qui prévoit, je crois, que le syndic n'a pas à s'occuper de la recherche de fuites entre 2 appartements.

[/quote]
C'est en effet ce que j'ai expliqué dans le message précédent. La convention ISRI a remplacé la convention CIDRE.

Par **Amara06**, le **23/12/2019** à **20:58**

Merci Nihilscio ; c'ests clair. Merci Amajuris

J'ai une autre question, car je n'avais pas tout dit du 1er coup.

J'ai un deuxième dégât d'eau, dans le même appartement, sous le même voisin, mais là c'est apparu uniquement lors des dernières pluies dilluviennes de fin novembre 2019.

La trace, avec un petit dégat, apparait sous l'aplomb de la façade de l'appartement du dessus, qui est en retrait car elle donne sur une terrasse accessible réservée à cet appartement.

Cette terrasse, de près de 3 m de profond, est étanchée, et forme donc une toiture pour une partie de mon appartement. Il est assez probable sinon certain, qu'il s'agit d'une infiltration d'eau de pluie, à travers façade et (ou) terrasse.

Mon syndic prétend que puisque la terrasse et privative, je dois y faire chercher les fuites, comme pour le cas de la plomberie.

Hors, dans l'exemplaire du règlement de copropriété joint à mon acte de vente, il est dit *que sont parties communes, ... les éléments du clos, du couvert et d'étanchéité ... les terrasse accessibles même si elle sont réservées à l'usage d'un seul copropriétaire...*

A mon avis, donc, l'étanchéité de terrasse et partie commune. Mais je peux me tromper. Qu'en dites-vous ? Je n'ai pas encore envoyé ma contestation au syndic sur ce point.

Dans tout les cas, là c'est plus compliqué.

En étanchéité de terrasse, les recherches peuvent nécessiter des découpes d'étanchéité pour sondages, et divers travaux laissant des traces sur les ouvrages, voire pouvant provoquer des dommages (de type pétard à mèche longue).

Si c'est une partie commune, est-ce quand-même à moi de lancer les recherches ?

Ai-je seulement le droit de commander des travaux, même de simple recherche, à faire sur

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

une partie commune d'immeuble ? (dans le cas où ce serait bien une partie commune).

Cordialement

Par **wolfram2**, le **23/12/2019** à **21:20**

Bsoir
Vous avez raison, sauf cas particulier, prévu au rglmt de copro, si partie commune à jouissance privative, le coprop n'est responsable que du revêtement superficiel, ou des aménagements qu'il a faits. Le SdC est en charge de la structure de support, donc de l'étanchéité.
Mais en immeuble à étage la fuite peut venir de beaucoup plus haut.
De l'intérêt en IGH du chef d'équipe de sécurité, du gardien, qui peut remonter en recherche de l'origine. Et aussi de l'aspirateur à eau qui permet de résorber une partie des épanchements.
Toutefois, les textes dont je recommande la lecture semblent indiquer qu'il appartient au syndic de déterminer l'origine du désordre et de prendre les mesures pour y faire porter remède.
Cordialement. wolfram

Par **Amara06**, le **24/12/2019** à **21:12**

Merci Wolfram

Dans mon cas, l'appartement du dessus est le dernier étage. Difficile que l'infiltration vienne de plus haut, si ce n'est éventuellement de la toiture (tuiles) au-dessus de lui, autre partie commune.

J'ai recherché la convention IRSI, suite aux indications de Nihilscio, et je n'ai pas pu en trouver le texte. Je n'ai trouvé que des articles qui en parlent, desquels je n'ai pas pu déterminer si la convention s'applique en cas de DDE ayant pour origine une toiture-terrasse partie commune.

En d'autres termes, est-ce que la convention IRSI s'applique pour me faire procéder à des recherches de fuites sur une étanchéité de terrasse partie commune ?

Par **wolfram2**, le **25/12/2019** à **17:23**

Bonsoir, je souhaite que vous ayez passé de bonnes fêtes de Noël
Vous n'avez pas dû beaucoup solliciter votre moteur de recherche. Qwant est pas mal.
Le site ci-dessous vous donne toutes infos sur la convention IRSI
https://www.inc-conso.fr/content/assurance/les-conventions-de-reglement-des-sinistres-entre-

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

assureurs
Que la paix soit sur terre aux âmes de bonne volonté.
Cordialement. Wolfram

Par **Amara06**, le **25/12/2019** à **20:52**

Merci Wolfram2

Le site que vous m'indiquez est un de plus qui parle de la convention IRSI. Je n'ai toujours pas le texte officiel lui-même

Il parle, pour l'application de la convention, des DDE "quelle qu'en soit la cause, sauf exception"

Aucune information sur les exceptions

Dans d'autres sites, j'ai trouvé que dans les exceptions, il y a les infiltrations par façades, par menuiseries, ruissellements cat nat, etc ... Mais je n'ai rien d'exhaustif.

Je voudrais savoir si les infiltrations par toitures (toiture-terrasse dans mon cas) sont ou non dans les exceptions.

La réponse est forcément dans le texte officiel.

Par **chaber**, le **26/12/2019** à **09:41**

bonjour

La convention IRSI est un outil de gestion entre les assureurs. Sur internet vous n'en trouverez que les principaux éléments.

[quote]

Dans d'autres sites, j'ai trouvé que dans les exceptions, il y a les infiltrations par façades, par menuiseries, ruissellements cat nat, etc ... Mais je n'ai rien d'exhaustif.

Je voudrais savoir si les infiltrations par toitures (toiture-terrasse dans mon cas) sont ou non dans les exceptions.

[/quote]
Les exceptions sont celles qui sont dans les conditions générales en caractères gras: rubrique Dégâts des eaux, Exceptions

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés