



## Important : fissures immeuble et assurance

Par **eleobie**, le **27/10/2011** à **11:50**

Bonjour,

Voila j'ai un gros soucis. Nous sommes locataires depuis 2 ans, nous rencontrons actuellement des problèmes importants de fissures dans l'immeuble. Apres avoir alerté l'agence et avoir du insister lourdement pour obtenir une réponse , la gestionnaire me dit que quelqu'un (je ne sais même pas sa spécificité) va prendre rdv avec moi , alors voila ou nous en sommes, j'attend son appel...

Voila une discussion ou les photos des fissures se trouvent :

<http://www.cyberbricoleur.com/index.php?showtopic=2100127116&st=0&gopid=2100291316entry21002>

la principale se trouve sur un mur porteur dans une partie commune du petit immeuble de 2 étages.

Une question dans tout cela m'interpelle, la dite gestionnaire m'a demandé dans le seul email qu'elle m'a adressé , cela :

"Veuillez d'ores et déjà déclarer à titre conservatoire ces dommages à votre assureur, nous adresser copie de votre déclaration et nous communiquer sa réponse."

Alors dites moi que j'ai bien compris, qu'elle désire faire participer mon assurance aux frais de remise en état?

En a-t-elle le droit?

Merci

Par **alterego**, le **27/10/2011 à 13:05**

Bonjour

La gestionnaire vous a conseillé avec pertinence.

Les désordres qui affectent le gros oeuvre, la solidité de la construction etc... sont indemnisés par l'assurance de la copropriété.

Les embellissements (peintures, papiers peints etc...) et autres désordres qui pourraient affecter des biens personnels par votre assurance habitation. Encore faut-il que vous fassiez une déclaration.

Cordialement

Par **eleobie**, le **27/10/2011 à 14:37**

oui mais alors qu'est ce que cela lui importe, c'est à nous de nous en charger, cela est un problème qui nous concerne?

Excusez mes questions si elles vous paraissent insensées.

Par **alterego**, le **27/10/2011 à 14:46**

Insensées non. Simplement n'avez-vous pas l'habitude d'être confrontée à ce type de problème

Ne voyez aucun vice dans la demande qui vous est faite, établissez une déclaration et adressez la à votre assureur ainsi que sa copie au syndic.

A moins qu'en qualité de locataire vous n'ayez pas souscrit de RC Multirisque Habitation, auquel cas je comprends votre embarras.

Cordialement

Par **pat76**, le **27/10/2011 à 14:50**

Bonjour

Il serait peut être opportun que le propriétaire de l'immeuble fasse vérifier le terrain.

Un affaissement du terrain peut entraîner des fissures.

Par **eleobie**, le **27/10/2011** à **15:30**

j'ai contacté mon assurance qui me certifie que ce n'est pas a nous d'engager notre assurance mais bien au syndic, car les fissures concernent principalement les parties communes de l'immeuble et non notre logement, d'autant plus que nous n'en sommes pas responsable.

Par **pat76**, le **27/10/2011** à **15:39**

Bonjour

Vous envoyez une lettre recommandée avec avis de réception au syndic dans laquelle vous lui mentionnez la réponse de votre assureur. Que par ailleurs, vous lui demander de faire vérifier le terrain sous les fondations de l'immeuble car un affaissement du terrain peut entraîner des fissures dans les murs.

Vous lui indiquerez que vous envoyez une copie de votre lettre au maire de la ville pour l'informer de la situation.

Vous garderez une copie de votre lettre.

Par **alterego**, le **27/10/2011** à **16:31**

***"car les fissures concernent principalement les parties communes de l'immeuble et non notre logement,"***

Il aurait été bien de le préciser dans votre question. Non vous n'avez aucune déclaration à faire à votre assureur dans l'immédiat

Pour éviter que l'indemnisation des victimes de dégâts des eaux soit retardée par des expertises longues et compliquées, les assureurs ont mis en place des conventions.

Il ne s'agissait nullement d'une indiscretion de la gestionnaire, mais de faire en sorte que, dans le cadre de ces conventions, vous soyez indemnisée rapidement si vous étiez victime. Si vous vous êtes exprimée comme vous avez rédigé votre question, cette personne vous a donné le conseil qu'il se devait au mieux de vos intérêts.

Votre assureur vous aurait indemnisée "rapidement" et il aurait exercer un recours contre

l'assureur de la copropriété ou de tout autre responsable. Si ces conventions n'existaient pas, les victimes seraient indemnisées au bout de plusieurs années.

En qualité de locataire et en l'absence de dommages, vous n'aviez pas à intervenir dans ce sinistre qui ne vous concernait pas.

Cordialement

Par **eleobie**, le **27/10/2011** à **16:44**

merci pat, je vais suivre vos conseils, je vous tiens au courant des suites!

Par **eleobie**, le **27/10/2011** à **16:46**

alterego que me racontez vous?

Je n'ai nullement été victime d'un degat des eaux ou d'une ctastrophe quelconque, je l'ai bien spécifié dans mon message.

L'assureur m'a parlé lui d'indiscretion de leur part et il m'a dit qu'ils devaient surtout faire leur boulot, car nous locataires, ne sommes pas concernés.

Par **Tisuisse**, le **27/10/2011** à **18:13**

Bonjour,

Il s'agit, d'après ce que j'ai compris, d'une affaire qui touche le gros oeuvre de l'immeuble et ce peut être dû, surtout si l'immeuble est récent (moins de 10 ans) à des makfaçon dans la construction. C'est donc un problème qui touche la garantie décennale-construction la quelle a dû être souscrite par le maître d'ouvrage et le maître d'oeuvre. Les locataires subissent les désagréments causés par ces fissures et sont donc fondés à s'adresser directement à leur propriétaires respectifs. C'est à ces propriétaires qu'il convient d'alerter le syndic pour une procédure commune, pas aux locataires.

Par contre, les locataires sont en droit de faire constater ces fissures par un huissier, et ce dernier pourra mentionner dans son constat, la dangerosité de l'immeuble. Si c'est le cas, c'est aux propriétaires de reloger les locataires, à leurs frais, le temps des travaux.

Je conseille donc aux locataires :

- de s'associer (association loi de 1901) afin d'avoir plus de poids face aux propriétaires, au syndic et aux assurances,
- de faire venir un huissier,
- d'adresser ensuite, par LR/AR un courrier à chaque propriétaire-bailleur, via l'agence de location si nécessaire, de l'immeuble et au syndic ainsi qu'à la mairie et à la préfecture.

Là, les choses vont bouger et vite.

Par **aie mac**, le **27/10/2011 à 23:51**

bonjour

[citation]si l'immeuble est récent (moins de 10 ans) [/citation]  
d'après le lien, il est des années 30. :)

[citation]C'est donc un problème qui touche la garantie décennale-construction la quelle a dû être souscrite par le maître d'ouvrage et le maître d'oeuvre. [/citation]

oups.

le maître d'ouvrage (le propriétaire final) souscrit une... dommage ouvrage (assurance de dommages)

le maître d'oeuvre (celui qui conçoit et dirige) et les entreprises... une décennale (assurance de responsabilité).

;) )

[citation]Par contre, les locataires sont en droit de faire constater ces fissures par un huissier, [/citation]

oui.

ça peut de plus réserver lors d'un EDL sortant...

[citation] et ce dernier pourra mentionner dans son constat, la dangerosité de l'immeuble. [/citation]

non, car il n'est pas qualifié pour cela. il ne peut que se borner à mentionner l'apparence des choses.

Par **eleobie**, le **28/10/2011 à 11:51**

merci beaucoup pour vos réponses, effectivement c'est un immeuble datant des années 30 , des parties communes des années 30 également ....

alors je reviens de ma "visite" avec le dit pro qui n'est autre qu'un commercial de l'agence...

Bref il prend des photos , comme nous avons notre congelo sur notre palier, ou se trouve la fissure, il me dit que l'expert peut mettre en cause notre congelateur dans l'apparition des fissures.... j'ai du lui rire au nez ....

Il m'explique qu'un expert (entendez par la l'agence surtout) pour gratter 10 000 euros est prêt à chercher la moindre petite bête.

C'est un comble. Nous sommes victime de cela et on nous chercherait encore les poux dans la tête.

Hormis cela oui, il va falloir l'enlever ce foutu congelo, comme si il était la cause de la vétusté

de l'immeuble.

Bon je vais faire en sorte de nous couvrir un maximum, mais aujourd'hui je suis dépitée une fois de plus par cette agence et ses commerciaux formés au vice.

Par **aie mac**, le **28/10/2011** à **17:49**

[citation]il prend des photos , comme nous avons notre congelo sur notre pallier, ou se trouve la fissure, il me dit que l'expert peut mettre en cause notre congelateur dans l'apparition des fissures.... j'ai du lui rire au nez .... [/citation]  
il y a effectivement matière à rire... :D

Par **pat76**, le **30/10/2011** à **16:13**

Bonjour

Un comique ce commercial.

Si votre frigo a provoqué des fissures, moi qui suis athée, je deviens pape...

Un véritable expert s'apercevra vite à quoi sont dues ces fissures.

L'immeuble datant des années 30, la réglementation concernant la construction était moins rigoureuse que maintenant. Mais, comme ancien du bâtiment, je pense que le mouvement du sol sous les fondations peut faire apparaître des fissures dans la construction.

Avez-vous des fissures sur la façade ou les pignons, même microscopiques?

Par **alterego**, le **30/10/2011** à **18:41**

L'agence immobilière n'est pas habilitée à expertiser les désordres qui affectent la construction.

Le congélateur n'est bien entendu pas la cause des fissures.

En revanche, elle est en droit de vous interdire de l'entreposer dans les parties communes.