



Recherche des fuites par experts..

Par Arcego

Bonjour ,

Une déclaration des dégâts des eaux nous a été envoyé par notre copropriétaire du rdc , le 18/04/2022 . Il a écrit sur le constat : Fuite sur canalisation évacuation privative , à cause de la dégradation de la colonne qui descend du 1er étage ,(propriétaires de cet appart que nous louons) , au rdc .

Tout d' abord , ce tuyau en fonte qui part de nos WC et passe encastré au WC du copropriétaire est un élément privé ?

Avant de signer le constat , nous nous sommes rendus sur les lieux le 20/04/23 avec un plombier pour stopper la fuite , notre locataire était absent .

La locataire de notre copropriétaire du rdc nous a ouvert , nous avons constaté qu' il y a eu un dégât des eaux , on a pris des photos , les murs étaient secs , craquelés , aucune humidité ..La locataire étonnée nous a dit , mais que cherchez vous , il n' y a pas de fuite récente , l' état des murs est ainsi depuis que je suis dans le logement depuis plus d' un an .

Depuis , le copropriétaire persiste sur son diagnostic premier a l' assurance ..Il a vu seul 2 experts sans nous convier . Il n' est pas venu au RV pour une autre expertise , le 22/05/23 et nous n' avons pas pu voir l' état de son appart..

une nouvelle expertise a eu lieu le 7/11/23 sans nous prévenir .. Le Polyexpert de ce dernier RV , nous a écrit : Il vous appartient en tant que copropriétaire de procéder aux réparations ?..

pas facile à synthétiser notre affaire , ça nous soucie bp ..

Quel est votre avis ? Que devons nous faire ?

En vous remerciant d' avance .

M et Mme xxxxxxxxx anonymisation

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous fait un constat de dégât des eaux ? Une déclaration de sinistre auprès de votre PNO ?

Vérifiez vos dates : 2022 ou 2023 ? Il peut y avoir plusieurs sinistres successifs.

Vous avez vu (pris des photos) ? ou pas vu ?

"le 20/04/23... nous avons constaté qu' il y a eu un dégât des eaux , on a pris des photos , les murs étaient secs , craquelés , aucune humidité

"22/05/23 et nous n' avons pas pu voir l' état de son appart."

La canalisation d'évacuation est privative si elle ne sert qu'à un seul logement.

Il doit être possible de missionner à nouveau un plombier pour une recherche de fuite et vérifier cette canalisation. Au besoin vous convoquez votre locataire par courrier RAR. Il peut laisser ses clés s'il est absent ou demander à une personne de confiance pour vous ouvrir.

Par isernon

bonjour,

exemple vécu, vous pouvez avoir une fuite dans votre appartement et provoqué un dégât des eaux important chez votre voisin, sans que cette fuite soit visible dans votre logement.

salutations

Par Arcego

Merci bien de votre réponse . Oui , nous avons fait le constat des eaux le 14/4/22 . Nous avons visité l' appartement du

rdc le 20/04/22 , on a des photos , sans traces d' humidité du tout , en plus la locataire du rdc nous a confirmé que les murs craquelés étaient ainsi depuis plus d' un an .. Depuis cette date , nous n' avons pas pu voir l' état du sinistre , malgré les expertises mandatés par,l' assurance .Nous avons la certitude , presque , que le copropriétaire ne veut pas qu' on rentre chez lui , au rdc et au Sous Sol , pourquoi ?

comment nous pouvons vérifier que la canalisation est privative ? Nous ne savons pas si le copropriétaire a son WC branche sur la colonne qui descend de chez nous et passe par un mur de son WC ..

D' après le dernier courrier du 7/11/2023 ; le polyexpert , (nous n' étions pas convoqués ; pourtant c' était le souhait de l' assurance) a écrit : que les supports touchés sont saturés d' humidité?.

La question que nous nous posons , pourquoi il n' y avait aucune trace d' humidité en avril 2022 ,au moment du constat et maintenant il y en a ?

Si fuites depuis avril 2022 jusqu' à ce jour , ça devait être l' inondation totale?.

Notre souci et intérêt est de STOPPER les fuites . Mais on a notre locataire qui refuse qu' on entre chez lui .. On ne sait pas où se donner la tête ..

Avec nos grands remerciements . Arcego ..

Par yapasdequoi

Sans recherche de fuite vous ne saurez pas ce qui se passe exactement.

Le propriétaire du rez-de-chaussée ne peut pas exiger une réparation et interdire de constater d'où provient la fuite.

Depuis 1 an vous n'avez rien fait ?

Que dit le syndic ?

Et votre assureur ?

Par Arcego

Bonsoir ,

Il n' y a plus de syndic , j' étais syndic bénévole , mais le copropriétaire n' en voulait plus?

L' assurance a mandaté 3 experts depuis le 18/4/22 sans résultats encore .. Nous étions convoqués et présents à une seule recherche de fuites en mai 2023 . Mais le copropriétaire n' y était pas présent pour voir les dégâts . Cet expert technicien , nous a demandé de changer les flexibles qui sont raccordé à une douchette au we Cette installation a été faite par le locataire sans nous le demander .

Il nous a dit aussi De vérifier les joints par un professionnel .

Nous avons demandé à multiples reprises , expressément au locataire d' y aller pour stopper la fuite ..Déjà le locataire a fait dans notre appartement un autre dégât des eaux découvert par nous en juin 2022 .

Il ne trouvait pas nécessaire de faire ces réparations , puisque le copropriétaire du rdc lui a dit , qu' il n' y avait rien à faire à son WC , puisque la fuite provenait de la colonne de canalisations ..

Suite à la dernière expertise du 6/11/2023 par le polyexpert , nous n' étions pas été convoqué mais le copropriétaire du rdc y était . Nous avons exprimé à l' assurance notre mécontentement , pourquoi nous n' étions pas été convoqué pour l' expertise qu' elle nous demandait par courrier de faire des travaux SANS SAVOIR d' ou venait la fuite ?

L' assurance veut la preuve que nous avons réalisé les travaux flexibles et joints du robinet , et qu' elle étudiera notre dossier mieux .. Le locataire refuse qu' on rentre chez lui , puisque il y a rien à faire comme lui a dit notre copropriétaire .

Nous lui avons adressé un courrier recommandé..

J' ai bien peur que vous aurez du mal à suivre notre affaire , c' est vraiment éc?urant ..

Par yapasdequoi

Si vous avez une assistance juridique c'est le moment de la mobiliser.

Sinon consultez directement un avocat.

Il va bien falloir forcer votre locataire à recevoir un plombier pour réparer. Au besoin par voie judiciaire avec astreinte.

Et aussi il faudrait nommer un syndic. Si besoin par voie judiciaire.

C'est une copropriété à 2 ?

Votre copropriété est-elle assurée ?

Par Arcego

Avoir une réponse si tard , Merci bien..

Par quel moyens nous pouvons avoir une assistance juridique ? Par l' assurance ?

Comment nous pouvons forcer le locataire ? On ne demande que ça ?

Oui , c' est une copropriété de 2 propriétaires . C est très difficile ?

La copropriété est assurée ..

on voudrait savoir le coût d' une colonne d' évacuation ainsi que son installation .

Par quel moyen savoir si la colonne est privative , ou commune ? Qui a le droit de vérifier chez le copropriétaire et à son

sous sol ?

L'assurance nous demande de payer la franchise pour les travaux causés par le locataire de celui actuellement .
Notre assurance nous dit : Que votre locataire n' avait pas payé SON assurance au moment de la déclaration des dégâts ?

Nous , nous possédons l' attestation assurance du colocataire parti , mentionnant clairement qu' il était assuré pendant un an .

Nous, avons répondu à notre assurance que nous contestions de payer la franchise de 135? .. Nous avons raison ?

Par yapasdequoi

Consultez un avocat. C'est par une décision de justice que vous obtiendrez accès au logement du locataire.

L'assurance ne rembourse jamais les réparations de fuite. Elle couvre seulement les conséquences.

Pour connaître les prix il faut demander un devis à un ou plusieurs artisans.

Si c'est une copropriété à 2, c'est l'entente ou l'enfer.

Mon conseil : à fuir

Par Arcego

Bonjour ,

Je vous ai embrouillé,

La dernière question sur la franchise de 135? que nous demande l' assurance , concerne un autre dégâts des eaux , causé par les mêmes locataires ; dont un est parti juin 2022 , et celui là qui n' avait pas payé l' assurance habitation au moment de la déclaration . Mais l' attestation que nous disposons prouve que qu' il était couvert aux dates du sinistre ..
Notre question , on doit payer nous la franchise ? Les travaux commencent le 19/12/23 ..

Vous nous dites de prendre un avocat , mais le coût d' avocat est très élevé pour nos moyens ..

Comment fuir cette copropriété où nous sommes que deux copropriétaires ?

Vous avez raison , la situation où nous nous trouvons actuellement avec ce dégât des eaux depuis deux ans bientôt ; prouve que c' est l' enfer ?

Avec nos remerciements ..

Par yapasdequoi

Si le logement est en location vous devez avoir une PNO.

La franchise du voisin est à votre charge si votre responsabilité est engagée pour ce dégât des eaux.

Et l'avocat coûtera bien plus cher que 135 euros....

Oui, vous embrouillez un peu les choses parce qu'une fuite sur l'évacuation et/ou la colonne d'eaux usées n'a rien à voir avec le robinet (mal) remplacé par le locataire qui concerne l'arrivée de l'eau.

Un plombier professionnel est indispensable pour remettre tout ça en état.

Pour fuir, il suffit de vendre, mais après la remise en état. Peut être l'autre copropriétaire serait intéressé ? Ou alors à un tiers. Vous faites ce que vous voulez bien sûr.

Par Arcego

Bonsoir ,

Nous ne savons pas ce que veut dire PNO , oui ; le logement est en location .

1) Nos locataires ont fait un dégât des eaux dans le logement que nous leur louons , débordement de leur machine à laver . Pour ce dégât , notre assurance nous demande de payer la franchise de 135? , car il y aura des réparations bientôt .

2) Pour ce 2eme dégât, les dommages sont chez le voisin du rdc .. Nous ne savons pas bien encore où il y a fuite . Un expert a trouvé de l' humidité au WC , au niveau de raccord des flexibles , et sur ces éléments que nous devons faire les réparations . Tandis que les copropriétaire insiste pour dire que c' est la canalisation (privative) de nous , qui est la cause ..

j' espère avoir clarifié , qu' il s' agit de 2 dégâts .

Merci de vos conseils , vendre c' est la solution , mais en attendant , nous devons trouver la fuite , et réparer les dégâts

..

Par yapasdequoi

PNO = Assurance propriété non occupant.

Obligatoire en copropriété...

C'est inquiétant de ne pas en avoir.

Vous présentez maintenant 2 DDE.... C'est un plombier qui peut rechercher la fuite ! Sauf si l'autre copropriétaire est plombier ? Peu importe ce qu'il prétend. Vous devrez missionner un professionnel.

Pour la franchise, c'est le responsable (ou sa RC) qui paye. Si le locataire n'était pas assuré, c'est à vous de la payer.

Ou bien votre PNO ! Mais comme vous n'en avez pas...

Par yapasdequoi

PS : en colocation le bailleur peut souscrire une assurance à la place des colocataires et leur refacturer.

Cf article 8-1 de la loi n 89-462.