



Infiltration d'eau, voisin a déménagé sans réparer

Par Fab210

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire d'un appartement et il y a déjà de cela plus d'un an des taches causées par des infiltrations d'eau sont apparues dans la chambre de notre enfant. Après de lent mois à essayer de contacter le syndic, les assurances et le voisin, un expert est finalement venu voir et à trouver la cause de cette infiltration d'eau qui se trouverait sur le bord de la fenêtre de mon voisin d'au-dessus.

Sauf qu'entre temps, mon voisin a vendu son appartement fin 2022 sans faire les réparations nécessaires contre les infiltrations d'eau, et elles ont recommencé à réapparaître depuis avril de cette année. De plus, depuis quelques jours l'infiltration qui vient du plafond descend le long du mur jusqu'au plancher où il laisse une flaque d'eau, c'est-à-dire que ce n'est qu'une question de temps jusqu'à ce que mon autre voisin d'en dessous ait aussi des taches sur son plafond.

D'après le syndic, c'est à l'ex-propriétaire de l'appartement d'au-dessus de faire les réparations, l'expert lui-même avait dit que c'était facilement réparable sauf que mon ex voisin dit le contraire et c'est à l'assurance de la copropriété d'effectuer les réparations.

Comme l'ancien propriétaire était au courant de cette fuite, il continue à être responsable de la réparation d'après le syndic.

Le nouveau propriétaire ne va rien faire non plus.

J'ai envoyé il y a un mois une lettre recommandée avec accusé de réception à mon syndic pour voir si cela les inciterait à prendre des mesures et à faire leur travaille qui est de veiller à la conservation de l'immeuble et de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver les parties communes et privatives, mais ils m'ont déjà répondu et ne feront rien.

Mon assurance que j'ai malheureusement prit à travers la banque en fessant le prêt immobilier est simplement injoignable que ce soit par mail, téléphone ou l'application de la banque.

Qu'est-ce que je pourrais faire à part contacter un avocat spécialisé pour que chaque parti prenne ses responsabilités et que cette fuite soit finalement réparée ?

Par Nihilscio

Bonjour,

D'après le syndic, c'est à l'ex-propriétaire de l'appartement d'au-dessus de faire les réparations

Pourquoi ?

D'où provient l'infiltration d'eau ?

L'origine se trouve soit dans une partie commune soit dans une partie privative.

Si c'est privatif, la réparation incombe au copropriétaire actuel tout simplement parce qu'il est responsable des dommages provenant des choses qui sont sous sa garde. Le principe est simple, il est énoncé à l'article 1242 du code civil : On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde. Votre voisin est alors responsable envers vous des dommages causés par le mauvais état de sa fenêtre, c'est à lui que vous devez exiger des réparations et le syndic des copropriétaires est étranger à cette affaire. Le désordre existait déjà avant que l'actuel propriétaire n'achète son lot de copropriété mais cela ne l'exonère pas à votre égard. Il a certes une action récursoire envers son vendeur mais ce n'est pas votre affaire.

Si c'est commun, c'est également simple dans le principe qui est énoncé à l'article 14 de la loi 65-557 : Le syndic est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes,

sans préjudice de toutes actions récursoires. Il appartient alors au syndic d'agir.

Il est malheureusement impossible d'affirmer quoi que ce soit sur qui incombe la responsabilité à votre égard. Vous ne pouvez que faire pression sur les deux. Si vous deviez saisir la justice, il faudrait attaquer les deux, le voisin et le syndicat pris en la personne du syndic, et le juge déterminerait les responsabilités.

La distinction entre parties communes et privatives est faite par le règlement de copropriété. Dans le silence de celui-ci il faut appliquer l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965. Si l'infiltration provient d'un manque d'étanchéité entre la partie fixe de la fenêtre et le gros ?uvre, il s'agit probablement d'un désordre sur les parties communes qui est de la responsabilité du syndicat sinon il s'agit d'un désordre sur les parties privatives qui est de la responsabilité du copropriétaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même avis.

J'ajoute que votre assurance MRH (pas celle du crédit ?) doit vous conseiller, car plus le temps passe, plus elle devra vous indemniser.

Si ce n'est déjà fait, il est urgent de déclarer le sinistre par les voies "normales" (téléphone ? espace client ?) et si nécessaire de confirmer par courrier RAR.

Généralement, si vous voulez être couvert il faut déclarer un dégât des eaux dans les 3 jours ...

Par Fab210

Bonjour, oui, j'ai déclaré le sinistre sur l'application dès que j'ai vu réapparaître les taches d'humidité sur le plafond et les murs.

D'après le résultat du rapport de l'expert :

Résultat :

Les désordres constatés proviennent d'infiltrations d'eau par les défauts d'étanchéité des menuiseries extérieures du logement de Mr XX au 2ème étage.

Conseils de réparation :

Chez Mr XX :

- Reprendre l'étanchéité des menuiseries extérieures du logement.

Je dois donc saisir en justice l'ex-voisin et cela ne servira à rien de demander de l'aide au syndic pour faire pression ?

Par Nihilscio

Je pense plutôt aux parties communes. Mais c'est à vérifier à la lecture du règlement de copropriété. Ce serait alors au syndic d'intervenir pour reprendre l'étanchéité.

Par yapasdequoi

Assigner l'ex-voisin est le pire des choix. Il a vendu, il est libéré.

C'est maintenant le voisin copropriétaire actuel et le syndicat qu'il vous faut assigner.

Si vous avez une protection juridique, c'est le moment de la solliciter.

Sinon consultez directement l'avocat de votre choix.