Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Prise en charge dégât des eaux dans le cadre d'une vente

Par carolinepi

Bonjour,

Je dois prochainement signer l'acte authentique d'achat d'un appartement. Ce dernier étant affecté par un dégât des eaux non résolu à ce jour, je me demande comment et par qui les travaux seront pris en charge une fois l'acte authentique signé.

Cet appartement est affecté par un dégât des eaux au plafond des WC et de la salle de bain. Ce dégât des eaux est dû à une fuite, apparue il y a deux ans environ, dans une canalisation appartenant à la copropriété et passant entre le sol des WC de l'appartement du dessus et le plafond de l'appartement que j'achète.

La copropriété étant responsable de ce dégât des eaux, son assureur a accepté de prendre en charge les travaux de réparation. Le syndic a donc mandaté une entreprise pour réaliser des travaux de réparation dans l'appartement du dessus, le seul dans lequel il est possible d'intervenir pour réparer la fuite. De son côté, l'assureur du vendeur a accepté de prendre en charge les travaux de rénovation du plafond des WC une fois la fuite réparée. Cependant, le propriétaire de l'appartement du dessus refuse que l'entreprise de travaux mandatée intervienne deux jours dans son appartement. Il fait obstruction aux travaux depuis plus de 6 mois déjà. Le syndic est sur le point de mandater un huissier et d'engager une procédure judiciaire. La fuite ne sera donc pas réparée à court voire à moyen terme, ce qui empêchera de réparer définitivement le plafond des WC et de la salle de bain de l'appartement que j'achète.

Mes questions sont les suivantes :
1-Est-ce qu'une fois que j'aurai signé l'acte authentique et souscrit une assurance habitation, l'assureur auprès duquel j'aurai souscrit une assurance habitation acceptera de prendre en charge les travaux de réparation des dégâts causés par la fuite d'eau, même si ce ce sinistre est antérieur à la signature de mon contrat d'assurance ?
2-Quelle garantie ai-je que l'assurance du vendeur continuera de prendre en charge les travaux de réparation une fois que j'aurai signé l'acte authentique et que, par conséquent, le vendeur aura résilié son assurance habitation ?
3-Dans ce cadre, quelle garantie puis-je exiger de la part du vendeur et de son assurance ou quelle compensation suis-je en droit de demander avant la signature de l'acte authentique afin de m'assurer que je n'aurai pas à payer moi-même les travaux de réparation des plafonds des WC et de la salle de bain ou afin d'être dédommagée ?
4-Comment le syndic de copropriété peut-il contraindre le propriétaire de l'appartement du dessus à laisser l'entreprise de réparation intervenir ?

Un grand merci d'avance à ceux qui pourraient m'aider.

Caroline

Par yapasdequoi

Bonjour,
1/ Non, votre nouvel assureur ne couvrira pas un sinistre antérieur à la souscription
2/ Il faut mettre dans l'acte de vente une subrogation de la garantie de l'assurance du vendeur en votre faveur. L'assureur du vendeur prendra en charge les réparations. Il faut que le vendeur l'informe de la vente avant la clôture du dossier.
3/ Il faut que le notaire écrive cette subrogation dans l'acte de vente
4/ Le syndic a les recours légaux, y compris en référé.

De toute façon l'assureur ne prendra rien en charge tant que la fuite n'est pas réparée, et ensuite il faut attendre que les supports soient secs (= 6 mois environ)

Par carolinepi

Bonjour,

Un très grand merci pour votre réponse. C'est très clair.

Caroline

Par AGeorges

Bonsoir Caroline,
Je n'ai rien à ajouter aux points 1 à 3.

Le point 4 est un peu plus complexe. Les travaux dans les parties communes qui affectent les parties privatives sont souvent l'objet de conflits. Le Syndicat, via son Syndic doit en effet prouver que, techniquement, il n'est pas possible de faire autrement que défoncer le plancher du voisin.
En copropriété, la difficulté est que cet endroit comporte trois couches : celle du dessus appartient au copro du dessus, le milieu est partie commune et le dessous est le plafond du voisin du dessous, privatif aussi.
En général, quand ce problème se manifeste, il ne s'agit PAS d'une alimentation en eau froide normale (qui passe par une colonne montante et non dans les planchers) mais plutôt un serpentin de chauffage par le sol.

Donc, globalement, quand ce problème se produit, il faut :
- localiser l'endroit précis de la fuite, recherche en général destructrice et qui peut être refusée par un copropriétaire qui prétend que la fuite n'est pas chez lui,
cette recherche et ses conséquences sont prises en charge par les assurances si le Syndic procède aux bonnes déclarations (ce qui n'est pas toujours le cas !),
- Prouver que la meilleure (ou seule) solution technique est de défoncer le plancher du voisin du dessus. Ceci est bien le cas pour un serpentin de chauffage qui est environ à quelques centimètres sous le plancher d'origine du voisin du dessus (alors qu'il est à 15 cms du plafond du voisin du dessous).
- S'occuper de ce qu'a fait le voisin du dessus par-dessus son plancher d'origine : carrelage, moquette, linoléum, etc, voir ce qui est légal au sens des restrictions du Règlement, et faire payer la remise en état finale en fonction de cela.
Par exemple, s'il n'est pas autorisé de poser du carrelage, le Syndicat peut le faire défoncer et refuser sa remise en état.

De ces éléments, on déduit aisément que le Syndic a beau avoir la possibilité globale de faire procéder à des travaux de réparations dans une partie privative, l'obstruction du copropriétaire concerné, s'il se juge insuffisamment dédommagé de l'impact de ces travaux, va conduire inexorablement vers une procédure, avec des délais de justice potentiels qui peuvent se chiffrer en années.

J'ai des amis qui ont subi une fuite du 'voisin du dessus', dont le propriétaire bailleur était Président du CS qui prétendait que l'origine de la fuite était le ballon d'eau chaude desdits amis, par hasard situé SOUS la fuite. Cela a duré entre 3 et 4 ans.

Bon courage donc.

Par yapasdequoi

Ayant connu ce type de fuite dans 3 immeubles différents, la cause a été 3 fois la même des canalisations encastrées en dalle d'arrivée d'eau (à croire que les malfaçons de ce type sont légions).
Dans ce cas la solution n'est JAMAIS de défoncer le sol, (qui est sans doute la peur du voisin récalcitrant) mais de faire passer en apparent les tuyaux d'alimentation qui de ce fait deviennent privatifs et non plus communs.
Ces travaux ont été à chaque fois pris en charge par l'assureur de la copropriété.

Ensuite reste le problème que le voisin doit laisser entrer l'entreprise pour faire ces travaux, le syndic peut l'y contraindre par voie de référé. Si c'est insuffisant, il peut saisir le tribunal judiciaire et lui imposer en plus une astreinte par jour de retard. Il n'a aucune chance d'y échapper, mais c'est très long.

Le seul cas compliqué que j'ai eu c'est la bonde de baignoire du voisin du dessus qui fuyait et le voisin n'étant pas assuré, il n'a jamais laissé qui que ce soit entrer pour une recherche de fuite. Au bout de quelques années, il a vendu à des personnes adorables qui ont tout pris en charge très rapidement.

Le cas des canalisations de chauffage au sol est plus complexe à réparer, mais de plus en plus rare heureusement.