



Facture de Copropriété

Par blaeti

Bonjour,
il y a 15 mois j'ai eu de l'eau qui coulait sur ma colonne d'eau dans les WC (j'habite au dernier étage).
J'ai appelé le syndic de copropriété qui m'a dit envoyer quelqu'un pour venir voir s'il y avait un problème sur le toit. des personnes sont venues, sont allées sur le toit et ont regardé dans mes toilettes(décembre 2021).
le 14 mars 2023 je reçois une facture de 744 euros du syndic d'une entreprise qui est venue faire des recherches de fuite et que comme cela concernait mon appartement c'était à moi de payer. on ne m'a jamais demandé mon avis pour faire intervenir cette société ni envoyer de devis. puis je refuser de payer?
Merci de votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous déclaré le sinistre à votre assurance habitation ?
La recherche de fuite est en général prise en compte par les assureurs.

Par blaeti

Bonjour oui je l'avais déclaré je vais voir avec eux. Merci beaucoup. Bonne journée

Par AGeorges

Bonjour Blaeti,

Selon la configuration des lieux, une colonne d'eau qui ruisselle au dernier étage est peu probablement un problème privatif. A moins d'avoir une chasse d'eau en hauteur et qu'elle fuie. Est-ce votre cas ?
Un défaut d'étanchéité du toit est plus courant. Et dans ce cas, c'est un problème de la copropriété.
Dans tous les cas, la question se pose, le plus souvent, en cas de fuite : privatif ou commun. Les deux entités doivent donc activer leurs assureurs, et comme indiqué, la recherche de fuite EST prise en compte par les assureurs.

Votre Syndic pourrait bien ne pas avoir fait les choses correctement et se contenter de vous envoyer la facture de la recherche de fuite pour se débarrasser du sujet. Ce qui me semble parfaitement abusif car bien sûr, ce n'est pas parce que votre appartement est "sur le chemin" d'une fuite qui vient d'ailleurs que c'est "à vous de payer" !

Par yapasdequoi

Selon la convention IRSI, c'est l'assureur de la victime qui coordonne les actions concernant le sinistre.
[url=https://monimmeuble.com/actualite/nouvelle-convention-irsi-ce-qui-change-au-1er-juillet]https://monimmeuble.com/actualite/nouvelle-convention-irsi-ce-qui-change-au-1er-juillet[/url]

Par AGeorges

Et comment intervient la limite de 1.600? HT ?

Par AGeorges

Re,
En plus, j'ai du mal à suivre.

Faire une recherche de fuite est normal quand il y en a une, mais si l'on s'arrête à cette recherche, la fuite continue !

Donc, que s'est-il passé après ?

Quelles ont été les conclusions de la recherche ?

Quelle était l'origine de la fuite ?

Pour rappel :

1. La recherche de la fuite est prise en charge par les assurances. MAIS si c'est fréquent, et au niveau de la copropriété, le Syndic peut 'penser' qu'il vaut mieux payer une petite facture de recherche de fuite que d'avoir une GROSSE augmentation de la prime ... Cet argument est peut-être spécieux ... il est plus difficile pour le Syndic de faire payer l'assurance que de mettre la facture dans les comptes de la copropriété
2. La réparation de l'origine des dégâts reste à la charge du coupable.
3. La réparation des dégâts causés est prise en charge par les assurances.

Par yapasdequoi

Et comment intervient la limite de 1.600? HT ?

La facture est de 744 euros.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Vous ne répondez pas à la question.

Il me semblait qu'IRSI2 n'intervenait qu'au dessus d'une facture de 1600? HT, mais il ne s'agit pas forcément uniquement de la recherche de fuite ...

Dans ma mémoire, il y a 3 zones de prix

- Assureur du copro < 1600?

- Convention IRSI2 entre 1600? et (?) 5000?

- Ancienne convention XPRO? si > 5000?

Mais ma mémoire peut se tromper ... ou il peut y avoir eu des modifications.

Par yapasdequoi

Non, mais la seule nouveauté que j'ai identifié c'est que la mise en apparent n'est plus prise en charge dans le cadre de la recherche de fuite, ce qui n'est pas le cas ici. Sinon le reste n'a pas changé, et l'assureur du lésé (= victime) doit prendre en charge, quitte à se retourner contre les autres assureurs.

Mais un spécialiste du sujet passera sans doute pour préciser.

Par chaber

bonjour

La convention IRSI précise que c'est « l'assureur personnel » de la personne qui a pris l'initiative de la recherche qui doit les prendre en charge s'ils sont inférieurs à 5 000 ?

Dans le cas présent le syndic n'avait pas à intervenir de lui-même. Cette réclamation entrera dans les frais de la copropriété s'il n'y a pas eu de déclaration de sinistre

Et comment intervient la limite de 1.600? HT ?

Selon la convention IRSI ces 1600? rendent impossible le recours de l'assureur de la victime envers le responsable (voisin ou copropriété) et non rien à voir avec la recherche de fuite

Par yapasdequoi

Merci Chaber.

Par blaeti

Merci de vos réponses, je n'ai pas tout compris. En ce qui concerne la fuite elle n'a pas été retrouvée et je n'ai eu que cet épisode d'eau sur la colonne. Ce que je ne comprend pas c'est que le syndic ait sollicité cette entreprise sans me demander, qu'à aucun moment je n'ai été informé de cette intervention ni du coût que cela pourrait avoir.

Par yapasdequoi

Vous ne savez donc pas si le syndic a fait réparer ...

Il faudrait creuser le sujet avec le conseil syndical.

Par AGeorges

Et une nouvelle fois, mon message a été effacé.

Les façons de certains modérateurs de ce forum sont vraiment d'une impolitesse extrême (pas tous heureusement) ! J'avais corrigé quelques assertions erronées de M. Chaber, modérateur. Notamment la première phrase :

La convention IRSI précise que c'est « l'assureur personnel » de la personne qui a pris l'initiative de la recherche qui doit les prendre en charge s'ils sont inférieurs à 5 000 ?

Pas du tout. La convention IRSI, quand elle est applicable, définit QUI est l'assureur gestionnaire, et cela a à voir avec l'assuré qui subit les dégâts et non celui qui demande la recherche de fuite. De plus, la recherche de fuite doit finalement être payée par l'assurance du responsable de la fuite et non l'assureur gestionnaire (qui peuvent être le même).

J'ai relu tous les termes d'IRSI, ce qui permet de corriger, en termes polis. Mon intervention est donc conforme aux CGU, et il n'y a aucune raison de la censurer.

A moins de ne pas vouloir admettre que l'on s'est trompé.

Par AGeorges

@Blaeti,

De ce que vous avez écrit, rien ne permet de supposer que vous ayez la moindre responsabilité sur cette fuite. Au plus probable, ceux qui sont montés sur le toit ont fait des modifications dont le résultat a été de changer les chemins d'évacuation de l'eau de pluie.

Vous n'êtes donc pas concernée, sauf information contraire.

Et, dans ce cas, vous n'avez rien à payer.

Essayez tout de même d'en savoir plus. Par exemple, demandez à consulter la facture dont le montant vous est réclamé, ou mieux, un rapport d'intervention s'il en a été rédigé un.

Par blaeti

D'accord merci beaucoup