Date sinistre copropriété

Par cidem

Madame, Monsieur,

J'ai loué un bien et la locataire a eu un dégât des eaux qu'elle a déclarée en septembre 22.
Manifestement, la fuite a durée tellement longtemps que le sol de mon appartement s'est AFFAISSE (c'est le voisin du RDC qui a fait le constat avec la locataire). La locataire s'en foutait !

L'expert de mon assurance venu en décembre, constatant le sol affaissé, demande une expertise structure au syndic de copro.
La dite expertise a lieu en avril et constate que les poutres dans le sol(entre le RDC et 1er) doivent être réparées, et l'immeuble est mis en péril par la ville le jour même.

Ce même jour (en avril), le syndic averti l'assurance de la copro et déclare la date du sinistre au 4 avril.

En juin, l'assurance de la copro dit que le sinistre ne sera pas garantie car le contrat (signé en mars) exclu le dégât des eaux.

Or, en ce qui me concerne, j'estime que le sinistre n'a pas eu lieu en avril, mais bien avant: le sol est affaissé en décembre sur constatation de l'expert (et de ma locataire dans sa lettre de dédite). En avril, l'étude structure en détruisant le plafond du RDC pour avoir accès aux poutre a découvert les dégâts sur les poutres (que mon expert en décembre soupçonnait)

Question : comment faire pour que l'assurance de la copro accepte de mettre la date du sinistre à une date antérieur ? (couvert par le précédent contrat de cette même assurance)

En vous remerciant.

PS: Avant de contacter l'assurance, je voulais des avis éclairés pour présenter les choses.

Par isernon

bonjour,

L'assuré doit, par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique, déclarer ces circonstances à l'assureur dans un délai de quinze jours à partir du moment où il en a eu connaissance ;

source : https://www.quechoisir.org/lettre-type-assurances-declaration-tardive-du-sinistre-n1183/#:~:text=Article%20L.,2%20du%20Code%20des%20assurances.&text=Le%20d%C3%A9lai%20court%2C%20non%20pas,lui%20a%20caus%C3%A9%20un%20pr%C3%A9judice.

vous devez mettre en cause votre locataire qui n'a pas déclaré le sinistrre à son assurance (convention IRSI) dans les délais, ce qui a aggravé les dégâts dans les parties communes donc causé un préjudice au syndicat des copropriétaires.

salutations

Par chaber

bonjour
J'ai loué un bien et la locataire a eu un dégât des eaux qu'elle a déclarée en septembre 22.

A son assureur, A vous bailleur?

Quelle est l'origine et la date du sinistre?

En juin, l'assurance de la copro dit que le sinistre ne sera pas garantie car le contrat (signé en mars) exclu le dégât des eaux.

Si la copropriété a changé de compagnie d'assurances en mars le nouvel assureur ne peut intervenir mais elle doit faire déclaration à l'ancien assureur

La dite expertise a lieu en avril et constate que les poutres dans le sol(entre le RDC et 1er) doivent être réparées, et l'immeuble est mis en péril par la ville le jour même.
Qui a assisté à cette expertise? Si c'est le syndic seul, il a commis une erreur en ne déclarant pas le sinistre à l'assureur qui aurait missionné un expert

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Si les poutres supportant le plancher se sont affaissées, c'est qu'elles ont subi des infiltrations d'eau pendant des années ou qu'il y a d'autres facteurs de dégradation.. Il me semble difficile de mettre la locataire en cause. Elle a pu être victime d'un dégât des eaux, mais il y a très probablement autre chose. A l'expertise de le déterminer.

Le simple fait que l'immeuble ne soit pas assuré contre les dégâts des eaux donne à penser que ceux-ci ont été tellement fréquents au cours des années passées que l'assureur a fini par refuser d'assurer. Cela invite à s'interroger sur l'entretien de l'immeuble au cours des cinquante dernières années.

Par cidem

Merci pour vos réponses.

CHABER/ISERNON
La locataire a déclaré le sinistre à son assurance en septembre 2022 quand le propriétaire du RDC est venu lui demander de remplir un constat, suite aux dégâts sur son plafond. J'ai fait de même quand j'en ai eu connaissance en octobre, en constatant l'affaissement du sol auprès de mon assurance (jour de l'état des lieu de sorti de la locataire)

Le sinistre est une fuite au niveau du flexible eau chaude/froide d'alimentation de l'évier de la cuisine.

Je précise que la fuite a en effet probablement duré des années et que l'immeuble (ancien) a du "sable" dans le plancher qui s'est gorgé d'eau (--> surpoids ?).

La date du sinistre (sur constat entre locataire et propriétaire du RDC) : septembre 2022
J'ai déclaré la même date à mon assurance.

Le contrat d'assurance de copro en mars a été signé avec le même assureur, mais il a exclu le dégât des eaux (à cause d'un sinistre avec un immeuble voisin).

Citation :
"Qui a assisté à cette expertise ? Si c'est le syndic seul, il a commis une erreur en ne déclarant pas le sinistre à l'assureur qui aurait missionné un expert."

En avril, l'expertise "étude structure immeuble" a été réalisée par un cabinet d'expert à la demande de mon expert d'assurance (assurance PNO) venu sur site en décembre 2022. Il n'y avait personne d'autre en avril.
Le syndic de copropriété a mis au courant l'assurance de la copropriété en avril, une fois que le cabinet structure a révélé des dégâts.
Entre-temps (en mars), l'assurance de la copropriété retirait le dégât des eaux du contrat. Sauf que le syndic a mis la date du sinistre au 4 avril (jour de l'expertise structure et de sa prise de connaissance des dégâts à la structure).

Nihilscio
À ce jour, la cause du sinistre est supposée être à partir des flexibles de la cuisine de la locataire (qui fuyaient, percés et tenus avec du scotch)... mais la responsabilité du sinistre n'est pas mon souci actuel.

Mon souci : Le sinistre a été déclaré, par le syndic, à l'assurance de la copropriété le 4 avril 2023 avec comme date du sinistre le 4 avril 2023. Or, le contrat d'assurance a été changé en mars 2023 en excluant le dégât des eaux.

J'estime que le sinistre est antérieur à avril.

Comment faire pour que la date du sinistre soit réévalué et ne soit plus considérée comme un sinistre ayant eu lieu le 4 avril (jour de l'expertise structure qui a constaté les dégâts sur le planché) mais bien avant (par exemple lors du constat entre la locataire et le propriétaire du RDC, ou à minima en décembre, lorsque l'expert de mon assurance a vu le plancher affaissé et a demandé une étude structure) ?

Merci pour vos avis.

Par Nihilscio

Le constat établi en septembre 2022 apporte la preuve qu'il y a eu un sinistre antérieur au 4 avril 2023. Il faut le faire valoir si les experts retiennent la date du 4 avril.

A mon sens, ce qu'il faut redouter n'est pas que les experts retiennent une date de sinistre récente, postérieure au changement de garantie intervenu en mars 2023, mais au contraire une cause des dommages sur la structure de l'immeuble très ancienne qui ferait que ceux-ci soient prescrits.

Par chaber

bonjour

Comme je l'ai dit le syndic a commis une erreur en déclarant le sinistre en avril 2023 au nouvel assureur

La date à retenir est bien septembre 2022, donc déclaration à l'ancien assureur.

Comme vous l'avez précisé le bâtiment a été déclaré en état d péril par la ville.

Il est très probable que les assureurs refusent une indemnisation pour ce sinistre important, vu l'état que vous avez décrit, qui doit remonter à plusieurs années, et la prescription sera acquise

Un assureur peut refuser la garantie Dégâts des Eaux au vu des différents sinistres antérieurs qui ont du être déclarés à la souscription.