



Prise en charge dégâts collatéraux réparation parties communes

Par RBea

Bonjour

Une fuite d'eau s'est déclarée dans les parties communes de mon immeuble (gaine d'eau verticale). L'accès à cette colonne, dans un conduit, nécessite la démolition d'un mur de ma cuisine, ce qui nécessite la dépose de ma cuisine aménagée toute neuve, du plan de travail, d'une partie de l'électroménager...

Le syndic vient de m'envoyer un mail, me signalant qu'il prenait à sa charge l'intervention pour réparer la fuite (cassage du mur de ma cuisine, intervention et rebouchage du mur), mais que la dépose complète de la cuisine était à ma charge (Le syndic me signale qu'il est de ma responsabilité de laisser l'accès aux parties communes de la propriété... ce que je conteste, car il ne s'agit pas d'un accès existant, mais à créer). Sauriez-vous m'aider ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il vous incombait de prévoir ou de ne pas occulter l'accès aux gaines techniques. Normalement il y a un regard que vous ne deviez pas masquer avec vos meubles.

Mais vous pouvez être indemnisé.

Lire ceci :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535/2022-10-20/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535/2022-10-20/[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

Le principe, qui est exprimé dans l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, est qu'il faut respecter un équilibre entre le droit du copropriétaire d'user normalement de son lot et son obligation de ne pas faire obstacle à l'exécution de travaux de réparations sur les parties communes. Je ne visualise pas la configuration des lieux. Si une canalisation apparente traverse votre local, il ne faut pas poser d'obstacle à l'accès à cette canalisation, ou, si vous le faites, c'est à vous d'assumer le coût du démontage et de remontage de l'équipement privatif. Comme je ne vois pas ce qui se passe dans votre cuisine, je me m'avancerai pas à dire si le syndic a raison ou a tort. Il faut raisonner sur le principe énoncé à l'article 9.

Par AGeorges

Bonsoir RBea,

mais que la dépose complète de la cuisine était à ma charge (Le syndic me signale qu'il est de ma responsabilité de laisser l'accès aux parties communes de la propriété

Votre Syndic assimile deux choses bien différentes.

Certes, vous ne pouvez pas vous opposer à ce que l'accès aux parties communes soit fait, à partir de votre partie privative, s'il n'y a pas d'autre moyen ou que tout autre moyen serait trop onéreux.

Le fait que le coût soit à votre charge n'a pas à voir !

D'abord, quand il y a une fuite, on fait une recherche de fuite. Si votre lot est situé dans un immeuble de plusieurs

étages, rien ne dit que la fuite soit à la hauteur du vôtre, ni que la réparation impose de passer par chez vous !

Ensuite, fuite ==> dégât des eaux ==> Sinistre ==> Compagnie d'assurance.

Or la compagnie d'assurance rembourse la recherche de fuite ET la remise en état qui accompagne les recherches intrusives. Notez bien que beaucoup de Syndics se limitent à facturer cette recherche de fuite à la Copropriété car c'est bien plus simple pour eux !

On peut encore dire que si la fuite a été localisée à la hauteur de chez vous, c'est que l'analyse en a été possible. Pourquoi donc ne pas utiliser le même chemin pour réparer (?).

Enfin, la jurisprudence actuelle mettra les travaux à votre charge si, par exemple :

- vous avez occulté une trappe d'accès,
- vous avez ajouté des dispositifs pour cacher des tuyaux réputés communs et ainsi rendre plus difficile leur accès.

Si vous voulez, ces cas sont considérés comme des fautes puisque vous auriez rendus plus difficiles les accès aux parties communes.

Maintenant, prenons votre cas.

Vous avez installé une cuisine équipée dans votre cuisine. Quoi de plus normal ! Comment serait-il possible de considérer cela comme une faute ?

Et comme il n'y a pas faute, vous n'avez pas à payer.

Et non seulement votre cuisine doit être remise en état, mais en plus, vous aurez droit à des dommages et intérêts pour trouble de jouissance !

Globalement, il y a eu un sinistre. La copropriété (dont vous) doit prendre en charge la réparation de la cause. Si cette réparation inclut la démonte-remonte d'une partie de votre cuisine, c'est encore à la charge de la copropriété

Pour les dégâts induits, et les aspects de recherche de fuite, c'est à l'assurance multirisques de la Copropriété à prendre cela en charge.

C'est mon analyse. Vous avez eu quelques textes de loi.