



## Qui est responsable ?

-----  
Par Lydia75

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement au 20 de la rue. Mon locataire m'a signalé des écoulements de ciment dans la salle de bains. Après recherche, nous avons trouvé les responsables de ce ces coulures : une entreprise qui rénovait la cage d'escalier du 18 de la rue, immeuble mitoyen.

A qui dois-je m'adresser pour le constat (j'ai de gros dégâts)? A l'entreprise responsable ou au syndic donneur d'ordre (maitre d'ouvrage) ?

Si quelqu'un sait me répondre, merci de me donner les textes officiels à pouvoir fournir car les 2 se renvoient la balle et ça fait maintenant 2 mois que je bats auprès des assurances...

Vous remerciant par avance...

Lydia

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est à votre assureur que vous devez vous adresser d'abord pour déclarer le sinistre.

Ensuite c'est l'assureur qui fera les recours contre le fautif (fort probablement le syndicAT voisin).

-----  
Par isernon

bonjour,

le responsable des dommages est l'entreprise, il faut qu'elle fasse une déclaration son assurance.

je suppose que les canalisations des eaux usées de l'immeuble mitoyen sont également concernées, le syndic de cet immeuble devrait faire également une déclaration à son assurance.

je pense que la convention IRSI a vocation à s'appliquer.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Tout ce que vous savez est que les coulures de ciment proviennent de l'immeuble voisin qui est en travaux. Sans plus de précision, autant le syndicat des copropriétaires que l'entreprise peuvent être tenus pour responsables. Le syndicat est responsable envers les propriétaires voisins des conséquences de ce qu'il fait faire chez lui. L'entreprise est responsable envers les tiers des conséquences de ce qu'elle fait. Il y a lieu à attaquer simultanément la copropriété et l'entreprise. Si l'affaire est portée en justice, le juge fera le tri.

Fondement juridique : articles 1240, 1241 et 1242 du code civil.

Si vous connaissez les références des contrats d'assurance en responsabilité civile du syndicat et de son entreprise, vous pouvez agir directement contre leurs assureurs : article L124-3 du code des assurances. Sinon vous vous contentez de les attaquer. Ils sauront bien déclarer un sinistre à leur assureur.

-----  
Par Lydia75

Certes j'ai été un peu vite... L'entreprise a voulu boucher une fissure dans le mur mitoyen sans vérifier qu'elle n'était pas traversante... Tout s'est déversé chez moi (date du sinistre 19 septembre 2023)

Mon assurance m'a de suite écrit que les circonstances du sinistre étaient exclues des garanties prévues dans mon contrat. Je dois donc me débrouiller seule.

L'entreprise a reconnu le sinistre et a nettoyé ce qu'ils ont pu mais il reste des dégâts : portes à repeindre, papier peint à refaire, des paniers "encimentés", etc... Le directeur de l'entreprise est venu voir les lieux et a estimé qu'aucun travaux n'étaient à faire et a refusé de déclarer le sinistre. Après plusieurs appels, mails, etc... J'ai fini par envoyer un RAR au syndic pour demander les coordonnées de l'assurance de l'entreprise. Je les ai eues et leur ai envoyé des photos avant/après, leur disant que j'étais à leur disposition pour qu'ils viennent constater les dégâts. Leur réponse a été : l'entreprise a une franchise est de 4480? (et a cessé son activité). Donc nous ne vous indemniserons pas. Et en parlant, me renseignant, on me conseille de voir avec l'assurance du syndic...

Mais depuis 2 mois je vais de déconvenue en déconvenue...

-----  
Par Nihilscio

Pourquoi vous ennuyer avec les assurances ? Vous estimez la copropriété responsable, vous attaquez en justice la copropriété, c'est le plus logique. Pour l'entreprise, si elle a été dissoute, ce ne sera peut-être plus possible.

-----  
Par Lydia75

Vous me confirmez donc que je dois désormais m'adresser au syndic et leur demander de réparer mon préjudice. Sans même rentrer dans des histoires d'assurance.

Fingers crossed !

Merci en tout cas.

Lydia

-----  
Par chaber

bonjour

Vérifiez dans votre contrat PNO si vous avez une protection juridique susceptible d'intervenir. Si oui faites une déclaration à votre assureur

Un syndic de copropriété doit donc, en sa qualité de maître d'ouvrage délégué, assurer ce rôle en y associant les obligations découlant de la loi du 10 juillet 1965 et du décret d'application du 17 mars 1967. A charge pour lui de se retourner contre l'entreprise qui a été mandatée.

Ils 2 se renvoient la balle et ça fait maintenant 2 mois que je bats auprès des assurances...

Quels sont les motifs invoqués?

Je suppose que les canalisations des eaux usées de l'immeuble mitoyen sont également concernées, le syndic de cet immeuble devrait faire également une déclaration à son assurance.

Je pense que la convention IRSI a vocation à s'appliquer

Lorsque la responsabilité civile professionnelle d'un prestataire d'ouvrages ou de services ou d'un vendeur (entrepreneur, installateur, fournisseur?) est engagée, la Convention demeure applicable entre les assureurs de locaux\* uniquement en tranche 1: 1600? HT

D'accord avec Nihilscio recours contre la copropriété voisine

-----  
Par Lydia75

Bonjour,

Je ne me sors pas de mon problème.

"L'entreprise" est une grosse boîte de BTP dans la région qui a 3 antennes. Celle responsable des dégâts a cessé son activité depuis le sinistre.

J'ai envoyé un RAR au syndic afin de :

- leur demander de faire une déclaration de sinistre

- les mettre en demeure de prendre en charge la réparation des dégâts puisque "en tant que syndic, selon l'art 18 du 10

juillet 1965 ils engagent leur responsabilité s'agissant des préjudices subis par la copropriété dans son immeuble, le voisinage ou un tiers".

Ils me répondent en RAR 3 semaines après en me disant que je ne m'adresse pas à la bonne personne ! Tout en sous-entendant :

- que j'essaie de faire refaire ma salle de bains à leur frais. que mon devis est délirant.
- que "je dois revoir l'article de la loi du 10 07 1965 que j'évoque"
- que les dégâts sont "quelques éclaboussures de ciment" .

(J'ai des photos qui prouvent le contraire. et leur ai répondu par mail que j'ai fait faire un devis mais que mon locataire reste à leur disposition pour faire passer un expert ou un autre artisan)

C'est usant d'avoir à faire à des gens d'une telle mauvaise foi, voire qui s'amuse de me voir me débattre seule sachant que je mon assurance ne me suis pas. Ma protection juridique m'aide mais reste vague... Je ne les sens pas très impliqués non plus :(

Sans parler du fait que mon locataire vit dans un appartement franchement pas net... Mais je ne peux pas faire faire les travaux si demain l'affaire se règle et que quelqu'un veu faire passer un expert pour chiffrer les dégâts !

@Nihilscio, vous parlez d'attaquer en justice la COPROPRIÉTÉ ? Comment faire sans passer par le syndic ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous serez bien obligée de "passer par le syndic" puisqu'il représente la copropriété qui est une personne morale. Consultez un avocat si votre assureur ne couvre pas ce sinistre.

Avez-vous des constats d'huissier des dégâts ? une expertise ? Des devis de remise en état ? Avez-vous chiffré le préjudice ? Tous ces éléments seront utiles à l'avocat.

-----  
Par Lydia75

Bonjour yapasdequoi,

Oui, comme écrit dans mon message j'ai fait faire un devis par un artisan local (que je n'ai d'ailleurs pas regardé en détail et suis tout à fait d'accord qu'un autre devis soit fait)

Mais je n'ai pas de "constat d'huissier" ni "d'expertise". J'ai déjà peur d'être obligée de financer moi-même les travaux de remise en état, je n'ai donc pas envie d'engager des frais supplémentaires.

J'ai rendez-vous le 09/01 avec un conciliateur de justice à la mairie ... C'est mon dernier espoir. Mais sont-ils spécialistes du droit de la copropriété ?

Le syndic de la copro d'à coté (dans les parties communes de laquelle le dégât a été provoqué) m'écrit clairement en RAR que "nous n'agissons qu'en tant que représentant du syndicat des copropriétaires du 18 rue... ayant mandaté l'entreprise XXXX pour exécuter les travaux votés par l'assemblée générale. Nous ne sommes donc pas "l'homme" ayant causé un dommage à autrui"

Autrement dit :

- l'entreprise responsable a cessé son activité.
- le syndic n'est pas responsable.

Que dois-je faire?

-----  
Par chaber

pour vous aider

[url=https://www.mercipourlinfo.fr/actualites/travaux-le-propretaire-est-responsable-des-degats-causes-chez-un-voisin-351487]https://www.mercipourlinfo.fr/actualites/travaux-le-propretaire-est-responsable-des-degats-causes-chez-un-voisin-351487[/url]

"" Sur le plan légal, les propriétaires sont considérés comme les « maîtres d'ouvrage » des travaux entrepris en leur nom par un tiers. Ils sont donc responsables « de plein droit » des troubles occasionnés.

Selon la Cour de cassation, mettre les réparations à la charge de l'entrepreneur ne serait pas conforme au « principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ».

En revanche, cela n'empêche pas aux propriétaires de se retourner contre le professionnel. Encore faut-il pouvoir prouver qu'il a commis un fait à l'origine du dommage, dans des conditions qui engagent sa responsabilité civile."

-----  
Par Lydia75

Bonjour Chaber,

Je comprends donc que je dois m'adresser "aux copropriétaires" ? Mais comment faire si ce n'est via le syndic ? Le syndic me dit "c'est pas moi" le responsable. Alors comment contacter les copropriétaires ? (Ma copropriété n'a qu'un syndic bénévole qui ne sert à rien et ne connaît rien... Elle ne peut pas me conseiller.) Et je suppose que le conciliateur de justice que je vais rencontrer le 9 janvier n'en saura rien non plus... Depuis le 19 septembre, date du sinistre, je me bats. C'est épuisant. Avec d'abord des margoulins (l'entreprise qui a provoqué le sinistre qui a fait trainé les choses avant de cesser son activité...) puis le syndic de la copro voisine qui est d'une mauvaise foi, mauvaise volonté et plaisir sadique à me laisser me débattre avec toutes ces "lois/règles..." qui se contredisent :(

-----  
Par yapasdequoi

Prenez un avocat et assignez le syndicAT de copropriété.  
Le syndic vous envoie balader parce que justement vous vous adressez à lui.  
Il faut vous adresser au syndicAT !

-----  
Par Lydia75

Prendre un avocat... Ce n'est pas gratuit. A mon avis mes dégâts ne s'élèveront pas à plus de 1500?. A la fois je refuse de laisser tomber car quand on est victime d'un sinistre, la loi française fait qu'on doit être dédommagé par le responsable du sinistre. Mais je refuse également de prendre un avocat qui me coutera plus cher que la remise en état des lieux si je devais la financer moi-même. Et le syndicat (j'avais bien compris), je ne sais pas comment le contacter. Je verrai ça avec le conciliateur de justice. En tout cas merci à tous !

-----  
Par yapasdequoi

Il ne s'agit pas de "contacter" ...  
Il faut s'adresser au SYNDICAT DE COPROPRIETE machin, c/o syndic X.  
Le conciliateur saura comment le convoquer.  
Mais il est probable que sans avocat vous n'obtiendrez rien.  
On ne comprend pas pourquoi votre assureur ne couvre pas ce sinistre.

-----  
Par Lydia75

courrier de l'assurance :  
Vous souhaitez engager une action contre la société XXXX.  
Les circonstances du sinistre que vous déclarez sont exclues des garanties prévues par votre contrat.  
En effet, pour pouvoir bénéficier de la garantie RECOURS il est indispensable qu'une garantie "dommage" (Vos garanties des conditions générales page 18 à 30) soit applicable.  
Tel n'étant pas le cas, nous ne pouvons intervenir et procédons au classement de notre dossier.  
Pour autant, rien ne vous empêche de présenter votre réclamation directement contre le responsable ou son assureur. Il vous faudra pour cela, lui adresser les pièces suivantes:  
- votre déclaration écrite  
- des photos des dommages  
- devis de remise en état  
- une copie de ce présent courrier

Là aussi, on m'a dit que ce n'était pas normal. Là, je n'ai pas bataillé car on m'a confirmé que je pouvais faire les démarches seule. (Je ne savais pas qu ça allait être aussi compliqué.)

Je vais renvoyer un mail au syndic de l'immeuble d'à coté pour demander les coordonnées de l'assurance du syndicat des copropriétaires. Ils le savent en plus, pourquoi font ils trainer les choses comme ça ?

-----  
Par yapasdequoi

Préférez un courrier RAR. Un mail ne donnera probablement rien.

-----  
Par chaber

Là aussi, on m'a dit que ce n'était pas normal  
cela dépend des clauses de votre contrat

Vous avez rendez-vous avec le conciliateur. Lui avez-vous fourni tous les documents sur les circonstances?

-----  
Par Lydia75

Bonjour,  
J'ai préparé mon dossier oui. Avec un récap des évènements et tous les documents.