



Location d'un appartement à un particulier et dégât des eaux.

Par Visiteur

Ma mère est locataire d'un T2 auprès d'un particulier. Elle a eu récemment un dégât des eaux qui pour l'instant reste sans solution (parties de plafond humide écaillée et supérieure d'un pan de mur abimée au niveau de la salle de bains). Ce sinistre provient de l'appartement au-dessus de chez elle ; mais la propriétaire n'a pas voulu signer le constat à l'amiable en suivant les conseils de son assureur. Le syndic botte en touche en disant qu'il ne gère pas les parties privatives mais uniquement les parties communes. Une déclaration de sinistre a été faite auprès de l'assurance de ma mère, mais cette dernière lui a demandé par courrier de faire signer le syndic qui n'a pas voulu. Devant ce refus, un courrier a été envoyé par l'assurance au syndic. Le propriétaire de l'appartement de ma mère a eu copie de la déclaration de sinistre mais tant que l'origine exacte de la fuite n'est pas trouvée, ma mère ne peut faire les travaux et l'assurance a décidé de ne pas envoyer d'expert vu les dommages (- 1000 euros). Que faire ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Devant ce refus, un courrier a été envoyé par l'assurance au syndic. Le propriétaire de l'appartement de ma mère a eu copie de la déclaration de sinistre mais tant que l'origine exacte de la fuite n'est pas trouvée, ma mère ne peut faire les travaux et l'assurance a décidé de ne pas envoyer d'expert vu les dommages (- 1000 euros). Que faire ?

Il est vrai qu'en dessous de 1000 euros, les assurances n'envoient jamais un expert et il est juste aussi que dans la mesure où la fuite ne semble pas provenir d'une partie commune, alors le syndic n'a pas à intervenir dans la situation.

Mais dans la mesure où les dommages et intérêts sont inférieurs à 1600 euros, votre assurance doit faire application de la convention CIDRE. Cette convention est "censée" améliorer l'indemnisation du locataire. Votre assurance est en effet censée vous indemniser, sans chercher la responsabilité du voisin.

Et votre assurance doit également vous indiquer un plombier pour déterminer la recherche de la fuite et procéder aux réparations.

C'est donc auprès de l'assurance seule qu'il convient en principe d'appuyer:

D'une part, pour qu'elle vous adresse un plombier.
D'autre part, pour pouvoir faire indemniser votre mère.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir Mr ou Mme,

L'assurance de ma mère ne veut pas régler pour l'instant les frais de la réparation tant que l'origine de la fuite (chez la voisine) n'a pas été trouvée.

Or, elle a déclaré ne pas envoyer d'expert et se tourne pour le moment vers le syndic.

Elle n'a pas parlé non plus d'envoyer un plombier et de toute façon, je ne crois pas qu'il aurait un pouvoir juridique pour aller chez la voisine constater cette fuite et qui d'ailleurs ne lui ouvrirait pas la porte.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Elle n'a pas parlé non plus d'envoyer un plombier et de toute façon, je ne crois pas qu'il aurait un pouvoir juridique pour aller chez la voisine constater cette fuite et qui d'ailleurs ne lui ouvrirait pas la porte.

C'est pourtant sur le plombier que tout repose. Un expert a seulement pour fonction d'expertiser le montant des réparations; Et il est légitime de refuser d'indemniser des réparations tant que la fuite n'est pas réalisée.

On en revient donc au plombier qui de toute façon, mandatée ou pas par le syndic, n'a jamais le pouvoir de pénétrer chez les gens. Cela étant, et c'est pour cette raison que votre assurance doit jouer son rôle, c'est que si la voisine refuse de coopérer, alors votre assurance pourra non seulement se retourner contre elle afin de lui faire payer en propre l'intégralité des réparations.

Si malgré ces avertissements, il n'existe en réalité aucun autre moyen que d'engager une action judiciaire contre la voisin afin de la contraindre à faire réparer sa fuite.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir Monsieur ou Madame,

Pour faire suite au litige en cours, j'ai lu sur internet que les dommages immobiliers (par exemple papier peint, plafond) dans une copropriété, relevaient en fait de l'assurance du syndic.

Qu'en est-il exactement puisqu'il s'agit du même type de dommage ?

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour faire suite au litige en cours, j'ai lu sur internet que les dommages immobiliers (par exemple papier peint, plafond) dans une copropriété, relevaient en fait de l'assurance du syndic.

Qu'en est-il exactement puisqu'il s'agit du même type de dommage ?

Le partage des responsabilités entre assureurs est régi par des conventions inter-assurances, en ce qui vous concerne, la convention CIDRE. Cette convention prévoit que quel que soit la cause et les effets de la fuite, c'est votre assurance qui vous indemnise lorsque la valeur du dommage est inférieure à 1600 euros. C'est donc bien votre assurance qui doit vous indemniser.

Très cordialement.