Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Recherche de fuite - syndic impose que ce soit notre assurance

---
Par galelo

Bonjour

Et d'avance merci pour votre aide

Nous avons acheté un appartement dans lequel il y a une fuite au plafond.
Nous venons d'acheter.
Cette fuite date de 2020 et a été déclarée à l'assurance de l'ancien propriétaire.
A l'époque il y avait un blocage parce que l'ancien syndic et le conseil syndical indiquait que les terrasses étaient en partie privative.
Aujourd'hui le nouveau syndic confirme (comme écrit dans notre réglement de copro) que les terrasses sont communes à usage privée.

Le syndic était au début conciliant et bloque aujourd'hui en stipulant que d'après la convention IRSI c'est à l'assurance de celui qui est atteint par la fuite de faire la recherche de fuite.

Cependant j'ai lu l'inverse.

Qu'en est t'il réellement ?

Est ce que le syndic doit demander à l'assurance de la copropriété de faire la recherche de fuite .

Pour précision la fuite est à l'angle de notre salon. Au dessus il y a la terrasse. et à l'angle une gouttière.

En 2020 l'assurance de l'ancien propriété avait missionné un expert qui avait de manière déclarative dit que cela venait de la gouttiere et en partie commune.

Le syndic n'y croit pas et me dit que ca vient certainement des terrasses mais que c'est à l'assurance gestionnaire c'est à dire celle de l'ancien propriétaire de faire la recherche.

Merci d'avance de votre aide et des informations que je peux apporter pour forcer le syndic à effectuer les bonnes démarches (selon qui doit faire la recherche de fuites).

Mille mercis

Par chaber

Bonjour
Nous venons d'acheter.

Votre assureur ne peut intervenir pour un sinistre existant avant votre achat et avant la souscription de votre contrat

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Quand vous avez visité vous n'aviez rien vu ?
Votre vendeur avait-il déclaré le sinistre à son assurance ? (il semble que oui) et ensuite il aurait dû demander à cet assureur de vous subroger dans ses droits à indemnisation.
Contactez rapidement le vendeur pour en savoir plus et obtenir les coordonnées de son assureur.

Par galelo

L'assurance de l'ancien propriétaire est toujours gestionnaire de ce sinistre.
Le problème est le suivant.
Il y a deux "interprétations" de la convention IRSI.

L'assurance dit que la fuite vient d'une partie commune et qu'elle n'a pas à intervenir

Le syndic dit que c'est à l'assurance du lésé de faire la recherche de fuite

Merci

Par yapasdequoi

Le syndic a raison....
Ensuite l'assureur ayant déterminé l'origine de la fuite, il convient de mettre en demeure le syndic de procéder aux réparations en parties communes.

NB: même si la terrasse au dessus est privative, l'étanchéité du gros oeuvre est partie commune et donc incombe aussi aux copropriétaires via le syndic.

Par galelo

merci yapadequoi

Sur d'autres échanges j'avais lu que c'était à l'assurance gestionnaire de faire la recherche de fuite et que l'assurance gestionnaire était l'assurance de la partie d'ou venait la fuite c'est à dire ici de l'assurance de la copropriété.
Et que même si il n'était pas évident de savoir d'ou venait la fuite (ce qui n'est pas le cas ici puisque la fuite vient du plafond et qu'au dessus il y a une terrasse) c'était à l'assurance de la copro de faire la recherche de fuite et pas celle de la personne lésée (moi).

PS: oui, nous avons su qu'il y avait une fuite mais 10 jours avant l'achat. Nous avons préféré acheté quand même, sachant que le syndic avait changé et le nouveau semblait prendre les choses en charge efficacement. Sachant que le sinistre avait été déclaré et est toujours ouvert.

Il reste que l'assurance (à nous... ou ancien prop) dit que c'est en partie commune donc pas à eu de rechercher et le syndic dit le contraire...

PS 2 : voici quelques infos trouvées via IA : "Ce que dit la convention IRSI

Dans le chapitre ?Recherche de fuite? :

Si l'origine présumée est en partie commune, l'assureur de la copropriété doit missionner la recherche.

S'il y a un doute, c'est toujours l'assureur du lieu présumé d'origine qui commence la recherche.

Ensuite, si la recherche démontre que l'origine est ailleurs, la charge est transférée.

Donc, ici :

L'origine présumée = terrasses au-dessus ? partie commune.

C'est à l'assurance de la copropriété de lancer la recherche, même si on n'a pas encore la preuve définitive." Est ce faux ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La convention IRSI n'est pas un texte réglementaire. C'est une convention inter-assurances qui lient entre elles les compagnies d'assurance qui y ont adhéré. Tout d'abord on peut trouver quelques compagnies d'assurance non adhérentes et ensuite cette convention n'est pas opposable aux assurés.
Le syndic ne donc contraindre un copropriétaire ni son assureur à suivre les procédures mises en place par la convention IRSI. S'il nie la responsabilité de la copropriété, il est logique qu'il refuse d'intervenir dans une affaire qui, selon son appréciation, ne le concerne pas.

Dans la majorité des cas les copropriétaires, ou le syndic en tant que gestionnaire des parties communes, lorsqu'ils sont victimes d'un dégât des eaux ont tout intérêt à se conformer à la convention IRSI parce que cela facilite la gestion des sinistres mais il peut y avoir des cas d'espèce comme le vôtre où il est recommandé de ne pas être borné et de rechercher une solution de bon sens.

Il n'existe pas de règle de droit qui dise qui doit prendre l'initiative d'une recherche de fuite. Tout ce qu'on peut dire à la lecture des articles 1240 et suivants du code civil est qu'il incombe au responsable des dégâts d'en assumer les conséquences ce qui commence en cas de dégât des eaux par la recherche de l'origine de la fuite. Problème : si l'on ignore qui est responsable de la fuite, on ne peut en désigner le responsable et tout le monde se renvoie la balle. La victime peut prendre le taureau par les cornes en entreprenant à ses frais une recherche de fuite et en réclamant par la suite le remboursement des frais au responsable du sinistre sur le fondement de la gestion d'affaire. C'est dans l'idée de cette solution qu'a été établie la convention IRSI. Selon la convention, l'assureur de la victime prend en charge pour le compte de son client la recherche de l'origine de la fuite et se débrouille ensuite s'il y a lieu avec l'assureur du responsable. Sa mission est terminée lorsqu'il a identifié le responsable qui doit alors faire le nécessaire pour mettre fin à la fuite.

L'assureur de votre prédécesseur conclut à l'issue de son travail d'expertise que l'origine de la fuite se situe dans les parties communes. S'il a raison, il appartient au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic de s'attaquer à la cause des dégâts.

Mais le syndic n'est pas convaincu. Vu l'endroit où se situent les infiltrations, cela me semble douteux mais peut-être.

Depuis cinq ans que cela dure, il est grand temps de prendre une décision. Si vous avez une protection juridique, vous pourriez lui demander son concours. Sur la base de l'expertise de votre prédécesseur vous pourriez assigner en référé le syndicat et son assureur afin de faire désigner un expert judiciaire.

Par galelo

Merci beaucoup Nihilscio

C'est très clair.
J'avais prévu de contacter mon assistance juridique dès demain.

Votre éclairement me sera précieux.
Je viens de lire la convention IRSI, et il me semble être dans une zone intermédiaire.

Mais effectivement le syndic a des obligations qu'il ne peut pas contourner sous le prétexte de la convention

Merci mille fois

PS : la fuite dure depuis 5 ans, avant que je n'achète ; mais je ne compte pas laisser durer cela. Ce qui est pire c'est que cela touchait une vieille dame qui est la maman de la personne à qui nous avons acheté.

Par chaber

Selon la convention IRSI la recherche de fuites est à la charge de la copropriété ou de son assureur lorsque le copropriétaire n'est pas assuré, ce qui est votre cas puisque votre assurance prend effet bien après la date du sinistre

---
Par galelo

L'assurance de l'ancien propriétaire continue de répondre sur ce sinistre. Mais on est bloqué parce que cette dernière vient de répondre de nouveau qu'elle n'avait pas fait de recherche de fuite parce que la faute venait d'après leur expert d'une gouttière et donc en partie commune et donc d'après l'irsi à la charge de la copro. Et le syndic a de nouveau répondu que c'était à l'assurance de diligenter une recherche de fuite parce qu'ils étaient l'assurance gestionnaire parce

que l'assurance de l'endroit où avait eu lieu la fuite à l'époque des faits et encore aujourd'hui. On continue à tourner en rond.

Merci

Par Nihilscio

L'assurance de l'ancien propriétaire continue de répondre sur ce sinistre parce qu'elle exécute le contrat qu'elle a conclu avec son client qui est celui qui vous a vendu l'appartement. C'est dans le cadre de ce contrat qu'elle continue de répondre tant le dossier n'est pas clos. Ce n'est plus à son client qu'elle répond mais à vous en tant qu'ayant-droit de son client.

Sa position est qu'elle n'a plus d'obligation d'investigation parce que l'origine des infiltrations d'eau a été identifiée par son expert : ce sont les gouttières parties communes.

Le syndic n'est pas d'accord. Quid de l'assureur de la copropriété ? Le syndic a-t-il déclaré un sinistre ?

Qui a tort, qui a raison ? Les deux parties restant sur leurs positions, la solution du litige passe par la saisine de l'autorité judiciaire, que ce soit pour dire quel est l'assureur qui doit prendre en charge les investigations ou pour dire qui est le responsable du sinistre et je pense vous devriez prendre l'initiative d'une demande de désignation d'un expert judiciaire.

Vu le temps passé risque de se poser la question de la prescription en ce qui concerne les actions envers les assureurs.

Par galelo

Merci beaucoup

Je comprends vos retours.
Maintenant l'assurance de notre vendeur semble toujours ouverte sur le dossier.

Ce qu'attend le syndic c'est une recherche de fuite parce qu'elle dit que la règle de l'irsi dit que c'est à l'assureur du sinistre de le faire.

Mais elle dit également (à l'oral) qu'elle pense que c'est en partie commune et que des que la recherche de fuite aura été faite elle fera alors le nécessaire. Mais il est à noter surtout que le conseil syndical insiste sur cette lecture de la convention IRSI.

Maintenant moi ce que je veux c'est que l'origine de la fuite soit réglée. Les problème sur mon plafond sont mineur vu que je rénove l'appartement. Mais je ne peux pas le rénover si la fuite revient.

Et la fuite étant en partie commune je ne peux même pas intervenir avec une entreprise que je prendrais en charge par ce que j'en ai même pas le droit

Je veux même bien payer la recherche de fuite avant de me faire rembourser parce qu'evidemment ce sera en partie commune.

Le syndic m'avait proposé cela a un moment mais maintenant (certaienemt sous l'influence du conseil syndical) impose que ce soit fait par l'assurance du sinistre qu'ils appellent l'assurance gestionnaire.

J'ai interroge le service de conseil juridique auquel je suis abonné auprès de ma banque.

Si ils mettent beaucoup de temps savez vous quel professionnel je pourrais consulter (sous rémunération biensur) pour m'accompagner dans mes démarches... Lettre au syndic etc

J'ai lu les textes et la convention, mais en perso je n'ai pas de poids.

Pourtant je sais, et le syndic sait qu'ils sont dans l'obligation de maintenir la copropriété et de gérer les fuites en partie commune.

Ce qui est fou c'est que la seule chose que je demande c'3st que les origines des fuites soient réglées. Les dégâts je les gère.

Merci

Par chaber

Avez-vous copie du rapport d'expert ou pouvez vous l'obtenir.?

Si les dommages proviennent d'une fuite de gouttières la convention IRSI n'est pas applicable, quoi qu'en dise le syndic.

Je veux même bien payer la recherche de fuite avant de me faire rembourser parce qu'évidemment ce sera en partie commune.
Surtout pas vous ne serez pas remboursé.

Par galelo

Bonjour

J'ai copie du rapport d'expert.
Il est succint.

voila les éléments importants repris et anonymisés sur le rapport :

Causes et circonstances : Un sinistre dégât des eaux est survenu le ../../.. consécutif selon les éléments déclaratifs à une fuite sur la gouttière au xème étage d'un immeuble en copropriété sis ? et administré par ?.

Texte libre : Responsable: La responsabilité de la copropriété est engagée.
Fondement: Pas de recours, la convention IRSI (tranche N°1) est applicable avec abandon de recours.

Par Bonnaventure

Contactez votre propre assurance, et demandez leur leur aide. Il manque une mise en demeure à une des deux assurances concernées, voire aux deux, voire au syndic. Demandez à votre assurance si elle peut leur envoyer elle-même. Cela aura plus d'effet que provenant de vous.

Par galelo

J'ai peur que mon assurance m'indique ne rien pouvoir faire acr elle n'était pas l'assistance au moment du sinistre.

Je n'ai pas d'assistance juridique avec mon assurance mais ma banque.

Je les ai contacté et j'attends leurs retours écrit. Une dame a récupéré les premières informations et les passe à des spécialistes du droit Immo si ils acceptent le dossier (point un peu plus inquiétant)

Sinon je pensais prendre le service d'un avocat qui pourrait m'accompagner et effectuer les éventuelles mises en demeure ?

Par Nihilscio

Ce qui est inscrit dans la convention IRSI

Rôle de l'administrateur gestionnaire

? demande le constat à son assuré et vérifie la matérialité des faits,
? fait un état des lieux des assureurs concernés,
? effectue si nécessaire la recherche de fuite selon les modalités prévues au Titre 3,
? invite la partie concernée à procéder à la réparation de la cause,
? détermine l'assiette conventionnelle des dommages,
? effectue le chiffrage des dommages selon les modalités prévues au Titre 5.

Recherche de fuite

Il s'agit des investigations destructives ou non, dans le local sinistré ou dans un autre local, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux, qu'il y ait ou non des dommages indemnisables dans le local où le

dégât des eaux a pris naissance.

Si, malgré les investigations préalablement réalisées par les différents intervenants, la cause du sinistre n'est pas identifiée et localisée, l'assureur gestionnaire organise une recherche de fuite.

Lorsque l'assureur gestionnaire n'a pu identifier et localiser la cause et/ou l'origine du sinistre parce que sa recherche a été infructueuse, l'assureur de l'immeuble doit organiser la recherche de fuite.

Ce qu'attend le syndic c'est une recherche de fuite parce qu'elle dit que la règle de l'irsi dit que c'est à l'assureur du sinistre de le faire.
L'assureur du sinistré a mené une recherche de fuite et a conclu que les gouttières étaient à l'origine du dégât des eaux.

Il a peut-être tort, le syndic a peut-être raison de prétendre que l'origine du sinistre se situe dans une partie privative, mais comme cela dure depuis cinq ans, je ne vois guère d'autre solution, que vous demandiez la désignation d'un expert judiciaire.

Vous pouvez aussi tenter votre propre recherche de fuite à condition qu'on vous laisse accéder où c'est nécessaire et que la recherche ne soit pas destructive mais vos conclusions ou celle du professionnel que vous aurez missionné n'auront pas l'autorité d'un expert judiciaire.

Et la fuite étant en partie commune ? C'est ce que vous pensez, c'est ce que pense l'expert de l'assureur de votre prédécesseur, mais le syndic pense le contraire. Qui peut l'obliger à admettre le fait que l'origine du sinistre se situe dans les parties communes ? Un juge, personne d'autre.

Par galelo

Merci beaucoup Nihilscio pour toutes ces infos

Pour précision : le syndic nous a dit par oral qu'il est persuadé que la fuite a origine dans une partie commune, mais notamment parce que le conseil syndical insiste pour que ce soit fait comme la convention IRSI il dit qu'il faut que l'assureur gestionnaire fasse une recherche de fuir.

J'ai lu plusieurs textes indiquant que dans des cas complexes comme le nôtre le syndic avait tort de se contenter de la convention qui n'est pas opposable

Notre assurance à indiquer que cela venait d'une gouttière mais en déclaratif sans véritable recherche de fuite.

Savez vous quelle procédure suivre pour nommer un expert ?

Par Bonnaventure

Si le sinistre a déjà été déclaré à l'assurance du vendeur, il serait opportun de leur poser la question ! Ce n'est pas d'un expert d'assurance dont vous avez besoin, mais d'une entreprise pour rechercher la fuite.
Chacun son boulot.
La aussi, l'assurance gestionnaire devrait pouvoir désigner quelqu'un eux-mêmes. Je ne comprends pas bien la gestion du sinistre.
Disposez vous bien du dossier de sinistre du vendeur ? Figure t'il à l'acte notarié ? Est-il clos ? Votre notaire vous a-t-il donné ses propres conseils à ce sujet ?
Il n'y a jamais eu de recherche officielle de cause de fuite par une entreprise en bonne et due forme ? Dans cette affaire il y a de la négligence.

Par yapasdequoi

En effet : l'expert a pour mission de chiffrer les dommages subis par l'assuré. Ce n'est pas son rôle de trouver l'origine de la fuite.
Une recherche de fuite doit être spécifiquement organisée pour déterminer cette origine.

Par Nihilscio

Savez vous quelle procédure suivre pour nommer un expert ?
Cela se fait par assignation. Doivent être mises en cause les parties concernées :
- le syndic en sa qualité de représentant de la copropriété qui refuse de bouger tant qu'on ne lui a pas apporté la preuve que l'origine de la fuite se situait dans les parties communes,
- l'assureur du syndicat des copropriétaires, qui, selon vous, devrait prendre en charge la recherche de fuite,
- l'assureur qui assurait la gestion du sinistre et qui estime avoir satisfait à ses obligations.

La représentation par avocat est nécessaire.

Bien entendu, avant d'assigner il faudrait en faire connaître votre intention au syndic et à l'assureur de l'immeuble. Le syndic changera peut-être d'avis.

Il ne faut pas se polariser sur la convention IRSI au point de perdre l'objectif qui est, pour vous, de mettre fin à une infiltration qui dure depuis cinq ans.

Vu l'ancienneté du sinistre, je crains que les actions contre les assureurs soient prescrites. Le syndicat risque de devoir vous indemniser intégralement aux frais des copropriétaires. Ils pourront remercier le syndic et le conseil syndical si finalement l'origine des infiltrations dans les parties communes est confirmée.