



Responsabilités syndic, voisins ?

Par Mortimer22

Bonjour,

Il y a eu un dégât des eaux le 22/11/22 chez mon voisin impliquant ma douche. J'ai téléphoné à mon assurance qui a enregistré le sinistre mais s'est étonné que ce soit moi qui le déclare. Mon voisin, de son côté, n'a pas fait de déclaration.

J'ai fait venir un plombier qui a fait un passage caméra mais ce dernier n'a rien trouvé au niveau de mon évacuation, il a préconisé un dégorgement des canalisations de l'immeuble.

Le dégorgement a été fait le 14/12/2022. Malgré cela, le sinistre a persisté et malgré mes demandes auprès du syndic de solliciter de nouvelles sociétés, je n'ai pas eu de nouvelles.

La déclaration de mon voisin n'a été faite que récemment, fin juin : j'ai sous-entendu dans un des mails que je lui ai envoyé qu'il ne faisait pas de déclaration car il n'était pas assuré. Dans sa réponse, mon voisin botte en touche, il m'incrimine moi et le syndic: il déclare que peu importe qu'il soit assuré ou non, j'ai l'obligation de faire les réparations.

Ma question est : l'assurance du syndic avait-elle l'obligation de se substituer à celle de mon voisin dans le cas où celui n'était pas assuré? Y-a-t-il un texte de loi ou une jurisprudence qui évoquerait ce cas?

Cela fait 6 mois que je ne prends plus de douche.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

La première étape indispensable est de déterminer l'origine de la fuite. Comme elle n'est pas facilement identifiable, c'est le syndic qui doit missionner un plombier pour la recherche de fuite. Vous pouvez le mettre en demeure par courrier RAR sans attendre.

Vous aussi pouvez engager un plombier, mais vous devrez avancer ses frais, sauf si votre assureur le prend en charge.

A ce stade, vous pouvez seulement supposer que la fuite est chez vous ou une canalisation commune, mais vous ne savez même pas encore si c'est l'arrivée d'eau ou l'évacuation ?

Les assureurs n'interviennent que dans un 2eme temps pour remettre en état les éléments dégradés, une fois la fuite colmatée, et se retournent vers le responsable (= le propriétaire de la canalisation fuyarde)

Votre voisin n'a apparemment rien compris en refusant de s'assurer, mais comme il est victime, tant pis pour lui : il se payera personnellement ses peintures et autres dommages.

Toutefois, si jamais il était à l'origine d'un sinistre, son absence d'assurance est problématique. De plus c'est ILLEGAL. Le syndic peut le mettre en demeure de produire une attestation d'assurance au moins RC (pas forcément en dégât des eaux)

"Article 9-1

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (VD)

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre."

Par Nihilscio

Bonjour,

Quelles que puissent être les assurances souscrites par les uns ou par les autres, celui qui est responsable et qui doit mettre fin aux fuites d'eau est le propriétaire de la tuyauterie défectueuse. Celle-ci reste à déterminer.

Les assurances facilitent les choses parce qu'elles prennent en charge les recherches de fuite. La convention inter-assurances IRSI contient une clause selon laquelle l'assurance de la victime d'un dégât des eaux prend en charge la recherche de fuite. Evidemment, si le voisin n'est pas assuré, les choses ne sont pas facilitées.

Si le voisin n'est en rien responsable de la fuite, il a raison de dire que ce n'est pas à lui de procéder à la recherche de fuite et aucun texte d'ordre public n'impose que son assurance doive le faire. Néanmoins il a tout de même tort de n'être pas assuré et cela mériterait d'être signalé à son propriétaire.

Si vous avez la certitude que vos parties privatives ne peuvent être à l'origine de la fuite, ce qui semble être le cas, vous n'avez rien à faire. Vous n'êtes responsable que de vos parties privatives. Il se pourrait bien qu'en fait la fuite provienne des parties privatives de l'appartement voisin et que le locataire voisin veuille rejeter sa responsabilité sur vous ou sur le syndicat des copropriétaires.