

INTRODUCTION

Lorsque vous avez un sinistre (dégât des eaux, incendie, vol...) vous devez contacter votre assureur qui est le professionnel que vous avez payé et qui est donc chargé de vous trouver la solution à votre problème. En effet, cette solution passera généralement par une expertise, un recours ou une indemnisation. Ce sont des termes d'assurance, votre syndic n'a pas compétence à intervenir tant que la responsabilité de la copropriété n'a pas été démontrée. En outre, un syndic n'a pas le droit d'intervenir dans les parties privatives.

Votre indemnisation est fondée sur les articles 1382 (responsabilité du fait des personnes) ou 1384 (responsabilité du fait des choses). Dans les deux cas, c'est à la victime d'un préjudice de prouver l'importance de son préjudice, de trouver le responsable et de démontrer le lien de causalité entre le préjudice subi et la faute du responsable.

Comment faire, lorsque je subis un dégât des eaux ?

Avant toute chose, essayez de déterminer l'origine de la fuite, son cheminement jusqu'à votre appartement et si possible arrêtez sa propagation (contacter votre voisin du dessus) ou limiter ses effets préjudiciables (retirer vos affaires de la pièce concernée).

Si vous avez des dégâts, faites immédiatement une déclaration auprès de votre assureur.

3 cas peuvent se présenter : L'origine de la fuite vient

Cas 1 : d'une partie privative
(appartement d'un copropriétaire)

☞ Contactez le propriétaire ou les occupants de l'appartement. Nous pouvons vous communiquer éventuellement les coordonnées du copropriétaire sur demande écrite.

☞ S'il reconnaît sa responsabilité, vous remplissez un constat amiable vous permettant d'être indemnisé.

Si non voir Cas 3

Cas 2 : d'une partie Commune
(Toiture, grosse canalisation)

☞ Contactez nous. Par téléphone s'il y a urgence mais toujours confirmer par courrier. Précisez :

- L'origine de la fuite
- Le cheminement de l'eau
- L'importance de l'arrivée d'eau
- Fréquence et moment des inondations
- Importance des dégâts
- Localisation des dégâts
- Moyens d'accès à votre appartement (clefs)

☞ Si la responsabilité de la copropriété est évidente nous ferons une déclaration d'assurance auprès de l'assureur de la copropriété.

En cas d'urgence, nous interviendrons immédiatement.

Si la responsabilité de la copro n'est pas évidente, vous devez suivre le Cas 3

Cas 3 : Vous ne savez pas avec précision d'où provient l'eau

☞ Il est nécessaire d'effectuer une recherche de fuite par un expert. L'expert est missionné par votre compagnie d'assurance, cela est prévu généralement dans votre contrat d'assurance. A défaut, il vous appartient de le faire.

Cette étape est nécessaire pour déterminer la ou les responsabilités qui ont entraîné les dégâts que vous subissez.

☞ Lorsque les responsabilités sont établies, votre compagnie d'assurance se mettra en contact avec l'assurance du responsable (copropriété ou copropriétaire) afin que vous soyez indemnisé.

Pourquoi nous ne souhaitons pas donner les coordonnées de l'assurance de la copropriété ou faire une déclaration de sinistre tant que la responsabilité de la copropriété n'est pas démontrée ?

S'il y a trop de déclaration de sinistre (même si la copropriété n'est finalement pas responsable), le contrat de la copropriété sera fortement augmenté, voire résilié; donc des difficultés, des surcoûts pour le Syndicat des copropriétaires avec des garanties refusées.

ATTENTION aux problèmes de condensation !Comment les reconnaître ?

Lorsque vous avez de l'humidité dans un angle de pièce avec le plafond sur un mur qui donne vers l'extérieur avec développement de moisissures, il y a de fortes chances qu'il y ait un problème de condensation.

D'où cela vient et comment l'éviter ?

La condensation vient d'un manque de ventilation lié à un taux élevé d'hygrométrie.

Le problème peut venir : - des bouches de VMC (bouchées ou à nettoyer)
- des entrées d'air situées au dessus des fenêtres (bouchées ou à nettoyer)

Honoraires de nos interventions

Dans le cas où les parties communes seraient responsables du dégât des eaux, notre intervention est gratuite car cela fait partie de la mission normale du syndic.

Dans le cas où les parties communes ne seraient pas responsables du dégât des eaux, nos interventions seront facturées à la personne qui les aura sollicitées à tort au tarif suivant : 400 F HT pour assister à une expertise, 1200 F HT pour la recherche de fuite. En aucun cas, nous ne souhaitons assurer une recherche de devis ou un suivi de travaux.

Il est précisé que nos honoraires pourront éventuellement être pris en charge par votre assureur. A vous de négocier !

Si vous êtes responsable d'un dégât des eaux ?

Prenez contact avec les personnes qui pourront avoir subi un préjudice. Suivant l'importance des dégâts, faites une déclaration d'assurance et proposez un constat amiable. Merci de votre civisme.

Quelles sont les principales origines des fuites ? et les précautions à prendre !

- 1) C'est d'abord les problèmes de condensation dans 50% des cas ➤ voir ci-dessus
- 2) Les joints de baignoire ou de douche avec les murs ➤ remettre du silicone régulièrement (2 à 3 ans)
- 3) Les joints de siphon ou des robinets (notamment du WC ou de l'arrivée d'eau) ➤ à vérifier régulièrement
- 4) Seulement des parties communes pour moins de 5 % des cas.

Origine de la fuite en partie privative ou en partie commune ?

La loi du 10 Juillet 1965 indique que « *sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire* ». Il faut encore se référer au règlement de copropriété.

Contrairement à certaines idées, les canalisations privatives ne s'arrêtent pas au robinet d'arrêt ou même au sous compteur de chaque logement. A défaut de précision du règlement de copropriété, toute canalisation desservant un seul lot est considérée comme partie privative même si elle ne se trouve pas dans votre appartement. Elle devient commune après le branchement avec une autre canalisation utilisée par d'autres logements (le branchement reste privatif). Cette règle est valable pour l'arrivée d'eau comme pour les évacuations.

Lorsque l'eau vient des gaines techniques, l'origine est difficile à déterminer. Dans le cas d'une importante arrivée d'eau, il s'agit probablement d'une conduite collective. Mais s'il y a peu d'eau, il s'agit généralement d'une fuite dans un appartement dans les étages supérieurs (souvent sous la baignoire) qui a suivi les canalisations de la gaine technique pour descendre jusque chez vous !

2 règles à retenir :

- 1) **Le syndic ne peut pas intervenir dans les parties privatives, la responsabilité des parties communes doit être prouvée**
- 2) **Vous payez votre assureur quand tout va bien. Il doit vous aider quand tout va mal !**
et ne pas reporter son travail sur le syndic!!!