



Dégât des eaux récurrents depuis 2010 dans mon studio

Par **stuart**, le **24/10/2012** à **23:21**

Bonjour,

Les rapports des plombiers n'ont jamais évoqué la cause de remontées capillaires, mais des causes dont les travaux ont été fait sauf ceux de la copropriété d'à côté qui ne répare pas son dégât des eaux. Mon assureur et celui de ma copropriété disent que l'origine est dû à des remontées capillaires à cause d'une forte humidité en caves.

J'ai donc demandé par courriel en juillet dernier avant l'AG d'octobre au syndic de présenter 2 devis de remontées capillaires à l'AG pour effectuer les travaux nécessaires, suivi par AR. Le syndic n'a pas mis ce point à l'ordre du jour de l'AG, juste mis ma lettre en copie, sans présenter les 2 devis demandés.

Il estime que le coût des travaux de remontées capillaires est trop élevé(4000 euros somme modique apres répartition entre copropriétaires). Il préfère attendre de voir si les travaux de la façade de l'immeuble résolvent le dégât des eaux.

Le syndic de sa propre initiative sans preuve à l'appui (Il ne sait même pas le taux d'humidité dans les caves raison invoquée par les assureurs pour ne pas m'indemniser.) n'a pas pris les mesures nécessaires pour protéger mon bien, ni bien conseiller les copropriétaires. Il a refusé de faire repasser un plombier pour un nouveau rapport de fuite disant que 150 euros c'est trop cher pour la copropriété. Peut-il refuser cela ? Je veux bien payer ces 150 euros.

Il a conseillé aussi je pense de ne pas lancer une procédure judiciaire contre la copropriété voisine, même si deux appartements sont touchées par ce 98-dégât des eaux causé par les voisins. La structure du bâtiment de notre immeuble peut être en péril, non ?

QUE FAIRE ?

Faire annuler l'AG ? OU/ET redemander une autre expertise-amiable-contradictoire entre moi, le syndic et les 2 assurances. Si le syndic a raison les assurances doivent m'indemniser les préjudices, sinon le syndic et ma copropriété doivent m'indemniser, non ?

OU, Merci pour vos conseils

Par **juriste13**, le **29/10/2012** à **18:42**

Votre situation pose plusieurs questions:

1) [s]Un syndic doit-il automatiquement présenter au vote tous les travaux même si ceux-ci ne sont pas a priori urgents?[/s]

2) [s]Un préjudice de jouissance peut-il perdurer alors que les copropriétaires, le syndic et les assureurs sont au courant?

[/s]

1) Concernant la première question, le syndic est en charge de la gestion de la copropriété et en particulier de la réalisation des travaux. Il doit agir au mieux des intérêts des propriétaires qui la constitue. Il reçoit une rémunération pour cela.

Un copropriétaire peut inscrire une question à l'ordre du jour sans que le syndic n'ait à évaluer la **pertinence** de la question.

Donc quand il y a des remontées capillaires, le syndic certes peut donner son avis mais **DOIT** mettre la question au vote. Il représente les propriétaires mais c'est à, l'assemblée des copropriétaires de décider si des travaux doivent être réalisés ou non.

2) Concernant la seconde question, au vu de ce que vous expliquez, il semble que toutes les parties connaissent exactement l'étendue des dommages.

Vous semblez avoir tenté une expertise amiable, mais ceci s'est soldé par une fin de non recevoir. Vous devez aller voir les autres copropriétaires et recueillir leur soutien, ainsi le syndic devra vous répondre.

Deux options s'ouvrent à vous vous attendez la prochaine AG et vous sommer le syndic de mettre votre question à l'ordre du jour Ou vous l'engagez en responsabilité pour négligence.

En effet, dans votre situation il y a un [s]dommage[/s], l'odeur et sûrement un problème technique de canalisation; un [s]préjudice[/s] qui vous empêche de jouir paisiblement de votre bien et enfin un [s]lien de causalité[/s] entre le préjudice et le dommage.

Quand ces 3 éléments sont réunis, vous pouvez engager la **responsabilité civile des professionnels en face de vous**.

Donc, vous faites dans un premier temps une déclaration de sinistre auprès de votre assurance et de celle de la copropriété. Vous demandez à ce qu'un expert soit désigné pour évaluer le coût des travaux et les risques pour la structure de l'immeuble. Si dans un délai de 8 jours, personne ne s'est manifesté vous saisissez l'assurance civile professionnelle du syndic.

A l'issue de ce délai, si cela n'avance pas il faudra une délibération de l'Assemblée des copropriétaires pour faire une action en justice.

Par stuart, le 30/10/2012 à 20:49

Merci beaucoup pour votre réponse.

J'attends d'obtenir deux devis pour des remontées capillaires. Ainsi je saurais rapidement si l'estimation personnelle du syndic s'avère exacte ou si il n'a pas fait diligence pour trouver

l'origine des infiltrations. Et que sa decision personnelle degrade mon appartement par le developpement de moisissures pour une annee supplementaire.

Une autre question pour savoir si je dois faire annuler l'AG:

J'ai envoyé ma procuration et mes votes n'ont pas été respectés pour deux résolutions.

J'apparais comme refusant des travaux alors que j'ai dit de voter pour dans ma resolution.

Que me conseiller vous.

Merci pour votre aide.