



Dégâts des eaux chez la voisine

Par Lotus100, le 10/02/2016 à 22:40

Bonsoir,

J'ai établi en janvier 2014 un constat amiable dégâts des eaux avec ma voisine du dessous, victime d'infiltrations d'eau dans ses toilettes en évoquant comme cause présumé à ce sinistre une fissure détectée au préalable par le plombier de l'immeuble à la base du siphon de nos WC qui n'occasionnait, en fait, qu'un léger suintement épisodique.

Aussi, j'ai jugé utile de formuler sur ce même constat, des réserves quant à l'état de la fonte de raccordement elle-même au dit siphon, d'origine (1930) – dans sa partie encastrée.

J'ai fait procéder au remplacement de ma cuvette dès mars 2014.

L'humidité persistante dans les WC de notre voisine (taux mesuré à 40%) plus d'un an après la fin de ces travaux a apporté la preuve que ces infiltrations avaient une autre cause.

Notre voisine a donc effectué une nouvelle déclaration - unilatérale cette fois à son assureur en avril 2015 et un second dossier a été ouvert (toujours en cours actuellement).

Le plombier a alors établi, en mai 2015, un devis de remplacement partiel de la chute des eaux usées dans sa partie encastrée, devis approuvé par le syndic et qui prévoit, notamment, de percer et de piocher le plancher entre les deux appartements puis de reboucher les parties devenues sans carrelage au ciment et au plâtre.

Aucun percement ni sondage n'ont donc été effectué au préalable pour vérifier la pertinence de ce second diagnostic.

Sollicité, le syndic ne veut pas faire de déclaration en recherche de fuite auprès de l'assurance de l'immeuble au motif que les assurances ne peuvent prendre en charge uniquement que les conséquences d'un sinistre.

Le conseil syndical, quant à lui, déclare ne prendre en charges communes que le remplacement de la canalisation jugée défectueuse et considère que la réfection du carrelage endommagé à l'occasion de ces travaux est un travail privatif.

Je viens de recevoir, le 02 février, une lettre de mise en demeure en AR du syndic m'enjoignant de favoriser l'accès à mon appartement afin que les travaux de remplacement de la fonte commandés puissent être réalisés dans les plus bref délais.

Ledit syndic m'a adressé le même jour une second correspondance (sans AR) me précisant que les frais de recherche de fuite peuvent être pris en charge par les assurances « selon certaines modalités » mais, qu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'effectuer une recherche de fuite mais de changer une fonte diagnostiquée fuyarde (sans démontage préalable pour s'en assurer, bien qu'encastrée).

Et de rappeler que la copropriété procède depuis plusieurs années au remplacement des fontes vétustes, qu'un budget spécifique est voté chaque année dans ce but et d'affirmer que cette intervention s'inscrit pleinement dans ce cadre et que « les travaux privés » ne sont jamais pris en charge par la copropriété, assimilant ainsi les dégâts occasionnés à l'occasion de travaux collectifs à des travaux privés.

Ces arguments sont-ils recevables et, dans l'affirmative, sommes-nous en droit d'exiger au

moins la remise en état à l'identique de nos WC (carrelage du sol et des plinthes aux endroits endommagés et habillage de la nouvelle fonte, comme à l'origine) lorsque ces travaux auront cessé ? Que peut-il faire si je ne laisse pas l'accès à mon appartement ?

Merci d'avance de vos conseils