



## dégâts des eaux copropriété

Par **Jerome4478**, le **13/05/2013** à **00:19**

Copropriétaire d'1 appartement au 2<sup>em</sup> étage d'une résidence de 4 étages livrée en mai 2010.

Nous avons constaté le 31/12/12 des infiltrations d'eau au plafond.

1 courrier RAR a été envoyé le 06/01/13 à nôtres syndic pour y notifier le sinistre et les premiers dégâts.

Le 19/02/13 une expertise effectuée par le cabinet SARETEC confirme que le sinistre est la cause d'un défaut d'étenchéité de la terrasse de l'appartement du 4<sup>em</sup> étage. Terrasse qu'il est prévu de totalement refaire.

Mi mars un test de fumigènes est effectué pour confirmer l'expertise initiale et déterminer précisément les fuites.

Aucune mesure conservatoire n'est mise en place. Du coup à chaque grosse journée de pluie, plusieurs de nos infiltrations font l'objet d'écoulement par le biais d'un gouttes à gouttes régulier. Nous avons compté jusqu'à 6 écoulements en même temps dans notre logement

Aujourd'hui 12/05/13 ... soit plus de 4 mois après le premier courrier RAR et apres plusieurs courriels de relance, rien n'est fait !!! Les travaux de réparations de l'origine du sinistre ne sont toujours pas effectués ni même programmés.

Nous sommes fatigués de vivre au milieu des serpillières, bassines et bâches plastiques !! Fatigués de devoir déplacer notre mobilier, au gré des écoulements. Comme par exemple notre literie quand un goutte à gouttes se déclenche en pleine nuit sur notre lit.

Que pouvons entreprendre comme démarche(s) pour faire pression sur notre syndic, le cabinet d'expertise et bien entendu les assurances afin que les travaux soient entrepris de toute urgence ?? Pouvons nous réclamer des dommages et intérêts pour les désagréments subis du fait que rien n'est entrepris à ce jour alors que la cause du sinistre est isolée depuis la mi février ??

Merci par avance de vos conseils .

Par **HOODIA**, le **13/05/2013** à **06:57**

Simple.

Faire une déclaration par le syndic de DO immédiatement.

Pour le reste l'expert de l'assurance doit venir ,et , vous pouvez attendre deux mois son rapport...

Si le syndic ne se bouge pas (et le CS ?) , lui faire le LR/AR.

Je ne parlerais pas de la force d'inertie d'une assurance en particulier.....

Il faut mettre la pression encore ,et toujours!

Par **HOODIA**, le **13/05/2013** à **08:31**

Je reviens sur ma réponse rapide de ce matin ...

N'oubliez pas en tant que copropriétaire de demander une compensation financière, car ces "fuites " rendent l'appartement inhabitable ...

La réfection totale de le " couverture" est nécessaire, reste pour vous de comprendre comment cela fonctionne le cas échéant.....

Le promoteur doit obligatoirement avoir une assurance Dommage Ouvrage qui doit avancer l'argent pour refaire les travaux ,et ensuite l'assurance se retourne contre l'assurance des différents corps de métiers ...(et, ceci pendant dix ans).

Reste que l'expert de l'assurance de la DO fait la pluie et le beau temps pour laisser du temps au temps ,et, ceci légalement pour rendre son rapport ,et le versement de l'argent au syndic n'est jamais rapide !....( sans parler des travaux!.....).....

En pratique ,si la partie adverse ne bouge pas il faut faire une AG spéciale pour passer par la case tribunal en urgence ....

Par **Jerome4478**, le **13/05/2013** à **13:42**

Pour faire suite à votre réponse, nous avons passé toutes les étapes :

- la déclaration DO a été établie par le syndic en janvier
- l'expertise assurance a été faite en février
- nous avons reçus début mars le rapport d'expertise, qui identifie et isole précisément l'origine du sinistre.

A ce jour, le syndic a fait faire 2 devis auprès de prestataires différents pour les travaux de réparations de l'origine du sinistre. Nous sommes actuellement dans l'attente du "feu vert" officiel écrit de l'assurance DO pour planifier les travaux, du fait que les montants des devis sont assez conséquents (+25K €).

**[s][fluo]Nous avons 2 questions[/s] :[/fluo]**

1/ Pourquoi précisez vous qu'il faille faire une AG spéciale pour passer par la case tribunal ??? Il s'agit de partie privative, du coup si procédure judiciaire doit être effectuée, elle doit bien se faire par nous même en tant que propriétaire ?

2/ Sur quelle base se détermine la compensation financière dont vous faites allusion ?? Sur quel texte de loi pouvons nous nous baser ??

Merci.

Par **HOODIA**, le **13/05/2013** à **15:54**

1/

Il n'est pas utile dans l'immédiat de faire une AG , puisque vous n'avez pas de CONTESTATION de la part de l'assurance DO ....

L'étanchéité de la terrasse fait partie des charges qui concernent l'ensemble de la copropriété ,en dépit qu'elle soit d'un usage privatif....

2/ IL n'y a pas de règles concernant l'indemnisation sauf que la discussion se fait en tenant compte des loyers ...

N'oubliez pas de prendre des photos pour étayer....