



## Facture de recherche de fuite d'eau

Par **Dan59**, le **18/02/2016** à **09:15**

Bonjour

Mon fils est en copropriété.

Le 9 octobre 2014, un dégâts des eaux du au joint périmétrique de sa baignoire a provoqué par infiltration des taches au plafond du voisin du dessous. Aucun dégât apparent chez lui.

Son voisin et son propriétaire ont recherché l'origine de la fuite principalement sous la baignoire encastrée et fermée par une trappe. Ils n'ont rien trouvé.

Le syndic a été informé et il a mandaté une entreprise pour rechercher la fuite.

Un constat amiable a été établi.

Le 30 avril 2015, il a reçu suite à sa demande d'explications concernant un prélèvement automatique de 400,59 euros, une facture pour un montant de 495,00 euros pour recherche de fuite ???

Je viens d'écrire au syndic en lui demandant plus de précisions et sur quelles bases légales il s'appuyait.

En résumé, il a mandaté une entreprise pour une recherche de fuite car il avait été impossible en présence du propriétaire et du voisin du dessous qui subissait un dégât des eaux de déceler une fuite sous la baignoire encastrée même après avoir retiré la trappe.

Le syndic a donc du faire procéder à une recherche de fuite au motif que son origine n'était pas clairement identifiée. J'ai lu que dans cette hypothèse les frais de recherche devaient être pris en charge par la copropriété.

Autre lecture : tant que la cause reste indéterminée, la garantie de l'assurance n'est pas acquise et les investigations de recherche demeurent à la charge du sinistré.

Autre lecture : en droit civil la charge de la preuve incombe au demandeur. Aussi, la personne lésée (le sinistré dans ce cas) doit faire faire la recherche de fuite afin de savoir à qui elle doit s'adresser pour remplir le constat amiable et toutes les démarches.

Pourriez-vous me donner votre avis et me citer les bases légales applicables à cette affaire, notamment à qui revient de régler la facture de recherche de fuite quand l'origine est inconnue.

NB : j'attends la réponse du syndic pour recontacter mon assurance.

Cordialement

Par **pig\_pigeon**, le **22/02/2016** à **13:24**

Bonjour,

Dans votre situation, le syndic n'a aucun droit d'imputation de facture sur le locataire.

En effet, le syndic devra imputer la facture au propriétaire qui peut demander au locataire un remboursement en fonction de l'origine du sinistre.

Ici, l'origine étant les joints de baignoire, il s'agit d'un défaut d'entretien de la part du locataire.

La recherche de fuite sera donc imputable au propriétaire bailleur dès que l'origine sera prouvée, celui-ci pourra ensuite demander remboursement au locataire.

Bon courage :)

Par **Dan59**, le **22/02/2016** à **13:52**

Bonjour

merci de vous intéresser au problème

En fait j'ai trouvé sur deux sites différents et spécialisés que dans l'hypothèse où l'origine de la fuite n'était pas clairement identifiée (c'est le cas, le proprio et le voisin du dessus ont recherché la fuite et n'ont rien trouvé, ce qui a provoqué la recherche de la fuite par une entreprise mandatée par le syndic) la recherche serait prise en charge par la copropriété.

"Si l'origine du sinistre n'est pas clairement identifiée, le syndic missionnera un plombier afin d'identifier et de neutraliser la source du sinistre.

La recherche sera prise en charge par la copropriété."

Bien sûr la réparation c'est un autre sujet !

J'attends la réponse du syndic...

Mais c'est vrai que si au départ la fuite avait été clairement identifiée au moment de la recherche par le sinistré et le responsable (mon fils qui n'en savait rien puisque pas de dégâts chez lui..), les conséquences auraient été différentes à savoir s'il s'agissait de parties privatives ou communes !

Encore merci

Par **pig\_pigeon**, le **22/02/2016** à **13:57**

Effectivement, aucune imputation de recherche de fuite ne peut être faite si l'origine de la fuite n'est pas clairement identifiée.

La copropriété avance donc les frais liés à la recherche de fuite jusqu'à ce que l'origine soit

trouvée.

Une fois que l'origine est déterminée, la copropriété peut demander au copropriétaire (ou locataire) concerné le remboursement de la facture.

Par **Dan59**, le **22/02/2016 à 15:51**

Vous dites :

La copropriété "avance" les frais liés .. mais il y a une nuance avec "prend en charge"

Que pensez-vous de ce qui suit :

Dans le cas de sinistre Dégâts des eaux entre deux lots de copropriétés, le lésé déclarera le sinistre auprès de son assureur à l'aide du constat amiable « Dégâts des Eaux »  
Si le sinistre n'affecte pas les parties communes, il n'y aura pas de déclaration à faire à l'assureur de la copropriété.

\*\*

dans ma recherche pour savoir qui pouvait être également destinataire de la facture de recherche, j'avais pensé que le "lésé ou voisin du dessous qui a subi les dégâts" et qui devait être à l'origine du constat amiable pouvait être destinataire de la facture de recherche car en droit civil, il se dit que la recherche de la preuve est à la charge du demandeur...

\*\*

Autre formulation :

L'expert doit adopter un rôle « moteur » pour orienter la recherche de fuite (quand il n'est pas trop tard) et faire le choix de la technique.  
Toutefois, il peut se poser également la difficulté d'accès lorsque la cause se situe chez un tiers. Pour l'assureur, il s'agit en général d'une garantie annexe de la garantie dégâts des eaux qui permet de prendre en charge des investigations (destructrices ou non) pour déterminer la cause d'un sinistre le plus souvent à la double condition que cette cause soit garantie et que le sinistre occasionne des dommages.

En conséquence, tant que la cause reste indéterminée, la garantie n'est pas acquise et ces investigations demeurent à la charge du sinistré

Par **pig\_pigeon**, le **22/02/2016 à 16:18**

Pour le premier point, effectivement aucune déclaration n'est à faire auprès de l'assureur de la copropriété tant que le sinistre n'affecte pas les parties communes.

Pour le second point, en théorie il est effectivement à la charge du lésé d'effectuer la

recherche de fuite.

En pratique, le syndic fait intervenir une société qui envoie la facture au syndicat des copropriétaires. Ce-dernier avance les frais et se fait rembourser par le copropriétaire à l'origine du sinistre dès que ladite origine est déterminée.

Pour ce qui est de l'expert, il convient généralement d'effectuer une recherche de fuite avant que l'expert n'intervienne. Les délais d'intervention des experts peuvent être longs et une fuite n'attend pas la venue de l'expert pour s'empirer...

Concernant l'acquisition de la garantie, cela dépend du contrat d'assurance. Certains contrats prévoient en effet de ne prendre en compte les recherches de fuite qu'en cas de dommages. Généralement, les contrats d'assurance multirisque des copropriétés ne prévoient pas ce type de clauses.

Par **Dan59**, le **22/02/2016** à **17:22**

OK

vos développements sont clairs et argumentés.

Mais :

"Pour le second point, en théorie il est effectivement à la charge du lésé d'effectuer la recherche de fuite. "

Vous dites, en théorie... mais en droit il n'y a pas de théorie.. c'est la loi qui s'applique dans toute sa rigueur.

Le reste ce sont des accommodements, des usages, à moins qu'ils aient fait l'objet d'une jurisprudence.

Et les conséquences pécuniaires c'est pas de la théorie.. et très souvent elles sont lourdes !

\*\*

et plus je réfléchis, plus je suis en train de me demander si la facture n'aurait pas du être envoyée, faute de prise en charge par la copropriété ou l'assurance de la copropriété, au sinistré..... même s'il pourrait paraître logique de l'envoyer au responsable des dégâts encore qu'au cas particulier, avec aucun dégât dans l'appartement, il n'était pas possible d'imaginer qu'il pouvait y avoir des dégâts à l'étage en dessous.

Par **pig\_pigeon**, le **22/02/2016** à **17:30**

Effectivement, la loi doit être appliquée MÊME en théorie. Mais en matière immobilier, la théorie ne peut parfois pas être appliquée et l'appréciation du syndic et des assureurs est déterminante.

Dans le cas d'un sinistre, la recherche de fuite est toujours à la charge de la personne à l'origine de la fuite.

Dans votre situation, la copropriété aurait pu envoyer la facture au propriétaire lésé, mais ce dernier aurait été en droit de vous l'imputer dès que l'origine aurait été déterminée.

En conséquent, cela ne change rien de savoir "qui va payer la facture" avant que l'origine soit connue, dans la mesure où celle-ci est imputable au responsable dès que l'origine est déterminée.

Par **Dan59**, le **22/02/2016** à **17:41**

OK Merci beaucoup

Dés que j'ai la réponse du syndic, je vais établir un rapport à l'attention de la compagnie d'assurance car un constat amiable comporte peu d'éléments d'appréciation des circonstances particulières, encore qu'à mon avis leurs clauses sont très claires.... surtout pour elles.

Pour l'assuré, ce n'est qu'après un sinistre qu'il constate s'il est bien garanti ou non.....

En fonction des suites qui auront été réservées à mon dossier, je comparerai les garanties proposées par différentes compagnies.

Cordialement

Par **Dan59**, le **21/03/2016** à **13:22**

Le syndic vient de me rembourser la facture de recherche de fuite qui d'après moi, m'avais été imputée à tort.

La facture a été prise en charge par l'assurance de la copropriété... comme il est prévu que cela soit fait en cas de recherche de fuite quand l'origine est indéterminée.

Si cette expérience peut vous servir.....

Très cordialement