



Gros problème avec copropriétaire du dessus

Par **Domij13**, le **14/05/2018** à **12:35**

Bonjour,

Je suis copropriétaire et le copro du dessus est une sci.

Il s'agit d'une infiltration continue qui dure depuis 3 mois, depuis que la douche du dessus a été refaite. Chaque fois que le locataire du dessus utilise sa douche (ts les jours), une certaine quantité d'eau sort à cause de l'absence d'étanchéité de la paroi de sa cabine, mouille la dalle, et ressort dans mon appartement sous la forme d'une tâche d'humidité d'environ 1 m² au plafond.

J'ai envoyé à la sci une expertise que j'ai demandée le jour même, et qui décrit bien la cause du problème. La sci rejette avec désinvolture cette expertise, s'enferme dans le déni, et ne répare pas.

Avant ce problème d'infiltration, j'étais en train de rénover mon appartement et je venais de refaire le plâtre du plafond. Il me restait à faire les enduits et la peinture. Donc en l'absence de peinture, il n'y a que la zone imbibée d'eau sur le plâtre du plafond, donc pas de dommage chiffrable (pour l'instant). Par précaution j'ai quand même fait un constat amiable avec le locataire de la sci, pensant que si la sci ne réparait pas, le plâtre finira par se décoller.

Un mois plus tard, même en l'absence de dommage chiffrable (pour l'instant), mon assurance a finalement décidé de programmer une expertise contradictoire pour s'assurer de l'origine de la fuite. La sci ne vient pas. Cette expertise confirme la première expertise pour ce qui est de la cause de l'infiltration permanente. Le rapport de l'expertise contradictoire a été envoyé à la sci par l'assurance, ainsi qu'une demande expresse de réparer. La sci ne fait rien.

L'assurance m'a dit oralement par téléphone qu'elle ne pouvait plus rien, que ce n'était plus de son domaine.

J'ai l'impression d'avoir compris le jeu de la sci : me snober jusqu'au bout, quitte à se mettre à son désavantage, pour m'obliger à aller en justice. Et là, entre l'assignation et l'expertise contradictoire que ne manquera pas de demander le juge, elle aura largement le temps d'envoyer une entreprise fiable pour réparer, d'autant plus qu'elle connaît très bien, via les expertises ce qui ne va pas dans sa douche. J'aurais donc payé des avocats pour rien, et la sci (que j'ai remarqué très soucieuse de son image auprès du syndic) pourra alors dire au syndic que conformément à ce qu'elle disait depuis le début, il n'y a pas de fuite dans sa douche.

Conseils ou simples commentaires, je suis preneur.

Par **HOODIA**, le **15/05/2018 à 06:07**

Bonjour,

Il s'agit également des parties communes ,et vous devez passer par le syndic pour faire bouger la SCI qui est propriétaire .

Par **santaklaus**, le **15/05/2018 à 11:06**

Bonjour,

1) "L'assurance m'a dit oralement par téléphone qu'elle ne pouvait plus rien, que ce n'était plus de son domaine. "

Il faudrait qu'elle vous adresse une lettre dans ce sens précisant les raisons d'effectuer les réparations demandées.

Idem à votre Assurance , un courrier précisant les raisons du blocage.

2) "m'obliger à aller en justice. Et là, entre l'assignation et l'expertise contradictoire que ne manquera pas de demander le juge, elle aura largement le temps d'envoyer une entreprise fiable pour réparer"

Pourquoi demander au tribunal la désignation d'un expert alors qu'une expertise contradictoire a déjà eu lieu.? la demande peut concerner uniquement en la condamnation du voisin à faire les travaux au vu du rapport contradictoire et ce sous astreinte de XX € par jour de retard et de demander des dommages et intérêts.

Si au moment de la saisine du tribunal, il répare, vous maintenez votre demande pour le préjudice subi par le refus du voisin de réparer les désordres. Les lettres des assurances peuvent vous être utiles.

SK

Par **Domij13**, le **15/05/2018 à 19:09**

Milles merci pour ces conseils précieux et rapides !

En effet il faudrait que je relance le syndic ...

Vous dites : "Il faudrait qu'elle [l'assurance] vous adresse une lettre dans ce sens précisant les raisons d'effectuer les réparations demandées.

Idem à votre Assurance , un courrier précisant les raisons du blocage."

=> je n'ai pas bien compris ... vous voulez dire que je dois demander à l'assurance de m'envoyer une lettre qui préciserait quoi ?

... et ensuite lui envoyer une lettre disant que tant que le plâtre est mouillé je ne peux rien

faire ?

Par **santaklaus**, le **15/05/2018 à 19:32**

Bonjour,

"Le rapport de l'expertise contradictoire a été envoyé à la sci par l'assurance, ainsi qu'une demande expresse de réparer. La sci ne fait rien. L'assurance m'a dit oralement par téléphone qu'elle ne pouvait plus rien, que ce n'était plus de son domaine."

Demandez aux experts des 2 compagnies la votre et celle de votre voisin pourquoi l'absence d'étanchéité de sa cabine douche n'est toujours pas réparée alors qu'ils ont reconnus la faute de votre voisin. L'intérêt est qu'ils écrivent que votre voisin ne veut rien faire malgré sa responsabilité. Ceci démontrera la mauvaise foi de votre voisin.

SK

Par **Domij13**, le **16/05/2018 à 21:12**

D'accord pour cela

Vous avez dit plus haut : "Pourquoi demander au tribunal la désignation d'un expert alors qu'une expertise contradictoire a déjà eu lieu.?"

=> ça m'a donné de l'espoir, mais ce matin, j'ai eu un rendez-vous avec un juriste du Point d'accueil au droit, qui m'a dit que l'expertise contradictoire de l'assurance n'avait pas de valeur judiciaire, et que seul une expertise demandé par un juge au moment du procès pourrait avoir une valeur aux yeux de la justice.

Ce point est crucial pour moi, car la mauvaise foi du gérant de la SCI ne fait plus de doute à mes yeux, je suis quasi certain de ce qu'il va faire : contester l'expertise contradictoire de l'assurance, et demander une expertise contradictoire au juge, et réparer entretemps.

Par **santaklaus**, le **17/05/2018 à 07:34**

Bonjour,

Admettons, la SCI conteste l'expertise des compagnies d'assurance et demande la désignation d'un expert judiciaire. D'abord, les frais de l'expert désigné seront à sa charge.

Ensuite, si la SCI répare alors qu'un expert est désigné cela pourra démontrer sa mauvaise foi et sa responsabilité entière dans l'origine des désordres. Cela se plaide pour obtenir des dommages et intérêts.

D'où les courriers des experts des compagnies faisant état que la SCI ne veut rien réparer à ce jour vous obligeant à saisir le Tribunal.

SK

Par **Domij13**, le **17/05/2018 à 10:22**

Ok, je passe à l'action pour les assurances ... et vous tiendrais au courant.

Donc selon vous, les expertises que j'ai en ma possession, c'est à dire la première expertise privée faite à la date du début de l'infiltration (il y a trois mois) et l'expertise contradictoire de l'assurance pourraient quand même avoir un certain poids dans le procès ? Même si l'expertise judiciaire montrait que tout est sec ? (douche réparée et dalle sèche)

Par **santaklaus**, le **17/05/2018 à 11:55**

Re

A l'heure actuelle, si j'ai bien compris rien n'est réparé chez le voisin.

Vous dites : "Donc en l'absence de peinture, il n'y a que la zone imbibée d'eau sur le plâtre du plafond, donc pas de dommage chiffrable (pour l'instant). Par précaution j'ai quand même fait un constat amiable avec le locataire de la sci, pensant que si la sci ne réparait pas, le plâtre finira par se décoller. "

SK

Par **Domij13**, le **17/05/2018 à 12:45**

Non, rien n'est réparé. La SCI a connaissance des expertises disant que sa cabine de douche présente un défaut flagrant d'étanchéité, mais elle ne répare pas.

Par **santaklaus**, le **17/05/2018 à 13:06**

Re

Donc mon argument précédent tient la route.

- 1) Faites constater une nouvelle fois l'absence de réparation(nouvelle preuve)
- 2) Puis vous demander à l'Avocat de le mettre en demeure de réparer au vu des rapports

d'expert

3 A défaut, il saisit le tribunal.

SK

Par **Domij13**, le **17/05/2018** à **21:58**

Bien compris, merci Santaklaus pour tous vos conseils et explications.