Image not found or type unknown

Paiement des factures pour la recherche de dégâts des eaux : propriétaire ou copropriété ?

Par **G.R**, le **28/01/2025** à **14:36**

Bonjour,

Une propriétaire a signalé au syndic que l'un de ses murs était humide. Elle soupçonnait que l'humidité provenait des canalisations d'eau des parties communes. Le syndic a fait appel à deux experts qui ont procédé à une enquête. Ils ont même pénétré dans l'appartement situé à l'étage supérieur de celui de la propriétaire, qui présentait des signes d'humidité. Ils ont cassé des carreaux dans la salle de bains et sa voisine, mais n'ont rien trouvé. Finalement, les experts (deux entreprises différentes) ont déterminé que l'humidité provenait de la fenêtre de la propriétaire à l'origine de la demande d'expertise, car il n'y avait pas de silicone ou de mastic sur ses joints, ce qui a entraîné une infiltration d'eau lors des précipitations. Il a été établi qu'aucune canalisation de la copropriété n'était responsable de l'humidité dans son appartement.

Le syndic a fait payer au propriétaire en question la réparation de l'isolation de la fenêtre, mais a transmis à la copropriété les trois factures (deux pour la recherche de l'origine de l'humidité et une pour la réparation de la salle de bain du propriétaire de l'étage supérieur). Ces factures s'élèvent respectivement à € 384, € 214 et € 239. La copropriété a payé jusqu'à présent un total de € 837,

Le conseil syndical avait bien indiqué au syndic (par écrit et par e-mails) ainsi qu'à la propriétaire en question, de contacter les assurances respectives de la copropriété et de la propriétaire. Nous ne savons pas encore s'ils l'ont fait ou non. Toutefois, dans le budget de l'année 2024 que le syndic nous a remis lors du rendez-vous pour l'assemblée générale dans une dizaine de jours, nous avons pu constater que ces factures avaient été payées par la copropriété et non par la propriétaire.

Si le résultat de la recherche de fuite d'eau a déterminé que celle-ci était de la responsabilité de la propriétaire qui a demandé cette recherche, celle-ci ou son assureur ne devrait-il pas payer ces factures ? Ou bien ces factures relèvent-elles vraiment de la responsabilité de la copropriété ?

Si la propriétaire est responsable du paiement des factures, doit-on approuver le budget de l'année 2024 tel que présenté par le syndic lors du rendez-vous pour l'assemblée générale dans une dizaine de jours ? Ou nous devons signaler que les factures doivent être payées par

l'assurance ou la propriétaire du lot concerné ?

Merci d'avance.

Par **Pierrepauljean**, le **28/01/2025** à **20:11**

bonjour

lorsque le syndic fait faire un recherche de fuite destructive , il faut qu'il s'adresse à l'assurance de l'immeuble

les frais de recherche de fuite destructives sont prises en charge par les assurances

Par **G.R**, le **28/01/2025** à **21:19**

Merci pour votre réponse.

La recherche a été effectuée entre octobre et décembre 2023 et la dernière facture est datée de février 2024. Elles figurent dans notre budget pour l'année 2024 à faire approuver par l'AG.

Les experts qui ont effectué la recherche recherche de fuite destructives sont des sociétés envoyées par le syndic mais pas par l'assurance de l'immeuble.. Nous n'avons aucune information qu'un contact a été pris avec l'assureur de la copropriété, ni du propriétaire mentionné. Est-ce normal ?

Nous allons demander au syndic s'il l'a fait lors de l'AG, mais nous craignons qu'il ne l'ait pas fait. Le syndic peut-il encore contacter l'assureur après un an ?

Si ce n'est pas le cas, qui doit payer les coûts ?

Merci par avance

Par **Chaber**, le **29/01/2025** à **11:21**

Bonjour

Selon la convention IRSI sgnée entre les assureurs la recherche de fuite est répartie entre les assureurs des parties concernées, en fonction des responsabilités établies .

Le syndic doit imputer ces frais au copropriétaire concerné qui se débrouillera avec son assurance pour être remboursé.. Même si le délai de 5 jours pour une déclaration elle devra intervenir dans le délai de 2 ans à compter du sinistre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés