



## Vote en AG contre code des assurances

Par **Poulet Elvire**, le **22/10/2023** à **11:23**

Bonjour,

Voilà 3 années consécutives que notre syndi nous fait voter , en AG, une loi, qui selon moi, va contre le code des assurances.

En a-t-il le droit?

En effet, afin de ne pas perdre de temps avec les déclarations aux assurances concernant les DDE, il a fait voter que ç'était à nous, copropriétaires, à faire effectuer les recherches de fuites....

Nous avons une assurance "béton" qui nous les rembourse.

Mais, le gros pb, c'est qu'il y a eu un super DDE à mon domicile, touchant le compteur électrique, nous laissant 6 semaines sans électricité. Nous avons été relogé pendant 5 semaines par notre assurance. Le syndic n'a pas levé le petit doigt....

Mon assurance me dit: c'est au syndic de faire faire la recherche de fuite.....

En effet, le code des assurances dit bien que c'est au syndic mais il a fait voter le contraire en AG....

En avait-il le droit?

Qui l'emporte? le codes assurances ou bien le vote "confiance" en AG?

Merci pour vos réponses

Guill1

Par **youris**, le **22/10/2023** à **11:37**

bonjour,

un syndic n'a pas le pouvoir de faire voter une loi, seul le parlement a ce pouvoir.

l'A.G. est souveraine pour voter ou pas une résolution.

mais il existe la convention IRSI ( intervention et des recours des sinistres immeubles ) signée entre assurances.

cette convention prévoit notamment qu'en cas de dégâts des eaux en copropriété IRSI, un seul pilote nommé «*l'assureur gestionnaire*» (c'est-à-dire celui du local où se produit le sinistre) intervient dans la prise en charge de la gestion du dossier d'indemnisation pour le compte de tous les assureurs concernés.

vous pouvez consulter ce lien :

[copropriete-degat-des-eaux-et-convention-irsi](#)

lorsqu'il s'agit d'un dégâts des eaux se produit dans les parties privatives, le syndic n'a pas à intervenir, c'est l'assurance du local où a lieu le sinistre qui doit saisir son assurance.

mais je ne vois pas pourquoi votre syndic vous propose une résolution car cette convention est signée entre assurances et s'applique obligatoirement.

salutations

Par **Visiteur**, le **22/10/2023 à 12:54**

Bonjour,

Mais pourquoi donc avoir approuvé cette résolution ? Le syndic a proposé une réduction de ses honoraires en échange ?

Par **Poulet Elvire**, le **22/10/2023 à 14:46**

Bonjour,

Merci Yapasdequoi, en effet, beaucoup de copros sont des moutons....

Pour Youris, voici ce que j'ai trouvé en exception de la convention IRCI :

La recherche de fuite par le syndic de copropriété

Lorsqu'un dégât des eaux a lieu dans les parties communes d'un immeuble de copropriété, le syndic de copropriété se charge de la recherche de fuite. Il intervient également dans des situations particulières :

L'impossibilité d'accéder à un logement dans lequel a commencé le dégât des eaux ;  
La recherche de fuite initiale n'a donné aucun résultat ;

Plusieurs logements sont sinistrés.

Pour explications: il y a eu 2 recherches de fuite: 1) le 6 Septembre décelant de la condensation autour de la baignoire du voisin du dessus, située à 10 m de mon compteur...(aucune trace ni au plafond ni sur les murs entre ces 10 m) (et pourtant, c'est lui le grand accusé)

2) le 8 Septembre, lorsque le compteur a explosé, décelant rien chez ce premier voisin mais pas mal d'eau sous la baignoire d'un autre copro du dessus.

Donc, ces 2 recherches me paraissant contradictoires, le syndic aurait du reprendre le flambeau...

Qu'en pensez-vous?

Merci

Par **Visiteur**, le **22/10/2023** à **15:33**

Mais que fait VOTRE assureur ? Il faut lui confier la suite, si le syndic ne fait rien.

Par **Poulet Elvire**, le **22/10/2023** à **15:52**

mon assureur a fait nommer un expert.....comportement étrange.....il se range côté syndic.....le PB, une seconde fuite.....mon assureur ne fait rien, le syndic non plus.....j'envoie des photos à l'expert.....il y a de quoi craquer!!!

Par **youris**, le **22/10/2023** à **16:13**

les copropriétaires ont le droit d'être des moutons.

dans votre premier message, vous n'indiquez pas si votre question concerne les parties communes et les parties privatives.

dans ma réponse précédents, j'ai bien indiqué " lorsqu'il s'agit d'un dégâts des eaux se produit dans les parties privatives, le syndic n'a pas à intervenir ".

lorsqu'un appartement est inaccessible, en principe il existe toujours un robinet de coupure qui permet de couper l'eau dans le logement. Dans les logements récents, le compteur d'eau est placé en gaine, il est donc possible de se rendre compte d'une consommation d'eau dans un logement inaccessible.

vous indiquez également de la présence d'eau sous les baignoires.

dans vos explications, la source des fuites semblerait être dans les parties privatives.

toujours selon la convention IRSI, lorsqu'un assureur a commencé à s'occuper d'un sinistre, comme assureur gestionnaire, il doit continuer à s'occuper de la gestion du sinistre.

le syndic n'avait pas à reprendre le flambeau s'il existait déjà un assureur gestionnaire, le principe de cette convention établie par les assureurs, c'est d'avoir un seul assureur pour s'occuper d'un sinistre y compris pour la recher de fuites.

y a-t-il eu un constat (amiable) de dégats des eaux d'établi.

salutations

**Par Poulet Elvire, le 22/10/2023 à 16:54**

Bonjour Youris,

La première recherche de fuite a été mandatée par le syndic le 6/9.....le 8/9 à 21h, tout saute dans le compteur électrique donc, plus d'électricité.....de l'eau qui coule à flots dans le compteur.....de l'eau partout dans l'entrée....c'est la panique et personne en vue.....C'est donc un plombier, inconnu du bataillon qui est venu....

A la base, j'ignorais d'où provenait la fuite.....maintenant, on me dit que c'est privatif.....rien ne le laissait supposer.... l'eau sortait d'une gaine....

J'en ai appris un peu plus sur cette loi mais ça ne me dit pas sile syndic devait continuer étant donné qu'il avait commencé et qu'il y avait 2 avis contradictoires.

Merci beaucoup....j'ai quand même appris qqchose.

Bonne soirée.

**Par youris, le 22/10/2023 à 17:20**

comme je l'ai déjà indiqué, c'est le premier assureur saisi qui continue à gérer le sinistre comme assureur gestionnaire, mais cela ne concerne plus le syndic qui n'intervient que comme "victime" des dommages sur les parties communes.

vous pouvez trouver des renseignements sur la convention IRSI sur internet.

Par **Parisien420**, le **22/10/2023** à **23:18**

Bonjour,

Il y a deux questions dans votre question!

1) la responsabilité du syndic dans un DDE : si votre DDE survient en partie privative, c'est **a priori** un litige entre deux parties privatives qui ne regarde ni le syndic, ni le syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire lésé doit donc faire une déclaration à son assureur habitation qui, si l'origine de la fuite est obscure, mandatera un expert ou un plombier pour recherche de fuite.

La plupart du temps, les fuites en partie privative ont pour origine un équipement d'une autre partie privative (douche, baignoire, WC....)

Mais parfois, il s'avère que la fuite en partie privative provient d'une partie commune (colonne qui fuit par exemple), et dans ce cas, il faut en informer votre syndic. Mais si la fuite provient du voisin du dessus, le syndic ne peut engager aucune action.

En clair, vous n'informez votre syndic que si une partie commune subit un DDE ou est à l'origine d'un DDE et que ceci est avéré parce que c'est "évident" ou par une recherche de fuite. En dehors de cette situation, le litige se règle entre les assurances habitations des copropriétaires concernés.

2) le fait que ce sont les copropriétaires qui doivent faire une recherche de fuite : j'ignore comment est libellée la résolution et quels ont été les débats. Comme je le disais plus haut, le syndic ne peut engager une action que si une partie commune est concernée. Peut-être a-t-il reçu trop de déclarations de DDE qui ne le concernait pas...?

Néanmoins, cette résolution me paraît erronée, car ce n'est pas une réelle décision qui concerne le syndicat des copropriétaires, mais plutôt une information (sans vote). Imposer une décision pour un fait comme celui-ci n'est que dans l'intérêt du syndic, et de toutes façons, elle ne mène pas à grand chose...

Quant à voter cela chaque année, ça n'a aucun sens car il n'y a aucun rapport avec une quelconque date d'échéance ou avec un exercice comptable.

Par **Poulet Elvire**, le **23/10/2023** à **14:03**

Merci Parisien420.

Merci à tous....Bonne journée