



## Dégât des eaux - Indemnités dérisoires

Par Nico34000, le 11/04/2011 à 14:28

Bonjour,

Voici ma situation :

- J'ai acquis un appartement en Mai 2010.

- En juin 2010 lorsque j'ai voulu procéder à un rafraichissement, j'ai constaté un dégât des eaux (ultérieur à mon achat). Le séjour et la cuisine étaient totalement délabrés.

[s]Etat des dégats :[/s] De la moisissure recouvre la majeure partie des murs. Le placo est pourrissant et imbibé d'eau tel une éponge. Le radiateur SDB a rouillé et s'est décroché du mur-éponge. La porte de l'entrée de l'appartement s'ouvre et se ferme difficilement puisque le bois a gonflé. Divers équipement ont rouillés (porte de placard métallique, points lumineux, accessoires de porte, serrurerie, prises électriques, chauffe eau et équipements de cuisine et SDB). La plomberie et l'électricité sont dans un état plus que douteux suite au dégât des eaux. J'aurai peur de le louer dans un tel état, je ne voudrais pas être tenu pour responsable d'un incident électrique ou d'une nouvelle fuite d'eau.

- J'ai contacté mon assurance. Une expertise a eu lieu. On m'a proposé une indemnité de 900€ (l'équivalent d'un coup de peinture) alors que les entreprises que j'ai contacté m'ont fait divers devis, allant de 3500 à 12 000 €. Le préjudice total s'élève à environ 15 000 € (10 000€ de rénovation + 10 mois de loyers perdus). Soit quinze fois plus que l'indemnité proposée.

- Bientôt un an après le sinistre, l'assurance refuse toute indemnité plus élevée que ces 900€. Et ce malgré de nombreux courriers et envoie de devis d'entreprises tierces.

- Et le comble : l'eau coule encore! Un artisan est intervenu sur l'appartement, il a décollé le placoplatre imbibé d'eau pour le remplacer, et s'est aperçu que derrière celui-ci, l'eau ruissèle le long du mur porteur en béton...

L'assurance refuse tout dialogue et campe sur ces 900€ symbolliques d'indemnités pour un préjudice qui va m'en couter 15 000.

Je souhaitais vous demander conseil sur la marche à suivre. J'hésite à contacter une association de consommateurs, une assistance juridique, une permanence juridique dans un tribunal, ou à engager un avocat.

Si un avocat prend en charge le dossier, a combien peuvent s'élever les frais pour un tel

dossier ? Est-il possible de payer les honoraires au % d'indemnités perçues?

Cordialement,

Par **fra**, le **12/04/2011** à **16:29**

Bonjour,

Ce qui m'étonne, dans votre récit, n'est pas l'importance des dégâts constatés car le ruissellement peut en faire beaucoup, mais c'est le fait que vous ayez fait intervenir votre assureur alors qu'il semble que l'origine du sinistre vous soit étrangère.

C'est la compagnie de celui qui est responsable qui doit vous dédommager. Or, dans une copropriété, il est fréquent qu'une fuite d'eau provenant d'un appartement situé à un étage supérieur ait cet effet.

Si c'est une défaillance du bâtiment lui-même (toiture, par exemple), il faut voir avec le syndic. L'expertise a-t-elle pu déterminer l'origine du dégât des eaux ?

Par **Nico34000**, le **12/04/2011** à **19:29**

Bonjour,

L'origine du sinistre m'est effectivement étrangère. Le locataire de l'appartement du dessus a subit lui aussi un dégât des eaux. Il a par ailleurs décider de "laisser tomber" et de déménager. Ses murs sont recouverts d'une épaisse couche de moisissure à tel point qu'en me présentant chez lui j'ai d'abord cru voir une tapisserie..

Le propriétaire de son logement va visiblement se retrouver dans la même situation que moi lorsqu'il va récupérer son appartement.

J'ai contacté mon assurance pour les indemnités et le syndic pour les prévenir de la fuite car ce sont mes seuls interlocuteurs.

L'indemnité proposé (900€) provient bien de mon assurance et paye la partie peinture. Par contre l'assurance syndic qui est sensée couvrir les autres dégâts ne versent strictement rien malgré de nombreux courrier et devis d'entreprises. Leurs réponses est systématiquement la même "Nous ne couvrons pas ces dégâts". Est-il normal que j'endosse le préjudice?

D'après ce dont j'ai été informé par le syndic et l'assurance, la fuite aurait été réglée et proviendrait du deuxième étage, d'un appartement dont le système d'évacuation d'eau usagée serait défectueux. Je n'ai eu aucune information supplémentaire ni quoi que ce soit par écrit à ce sujet.

J'ai toutefois de forts soupçons sur la résolution de la fuite. Dix mois après le dégât des eaux, en décollant le placopatre (devenu éponge imbibé d'eau) on constate une longue trainée d'humidité sur le mur en béton, en forme de coulée verticale, en le touchant les doigts s'humidifient eux aussi. Le plafond de la cuisine est fissuré au niveau du point lumineux, quand on glisse les doigts dans la brèche au milieu du béton, ils ressortent mouillés la aussi.

Si la fuite était résolue l'eau ne se serait-elle pas répandue par capillarité? Met-elle plus de dix mois à s'évaporer?

Par **fra**, le **13/04/2011** à **11:36**

Bonjour,

Eau évaporée ou pas (je penche pour une continuation de la fuite), il est incontestable qu'il existe un dégât des eaux important, dont vous êtes une des victimes, et qui doit faire l'objet d'une indemnisation proportionnée par le responsable.

Envoyez une LRAR au Syndic pour lui demander (cela constitue l'une de ses prérogatives) de prendre contact avec le propriétaire de cet appartement et l'obliger à actionner son assurance. Si cela n'est pas suffisant, je ne peux que vous conseiller d'aller voir un Avocat car, si rien n'est fait, votre appartement, inhabitable en l'état, va, en plus, devenir invendable !

Par **Nico34000**, le **18/04/2011** à **23:42**

Bonjour,

Un plombier envoyé par le syndic est venu constaté le fait que la fuite d'eau perdurait.

Sur vos conseils j'ai demandé au syndic de prendre contact avec la propriétaire du logement concerné afin de régler la fuite.

Pensez-vous, puisque la fuite n'était visiblement pas réglée depuis bientôt un an, qu'il est encore possible d'être indemnisé pour les dégâts subits, ou au moins pour les loyers perdus ?

Est-il possible de régler les honoraires d'un avocat au % d'indemnités perçues?

Par **fra**, le **19/04/2011** à **09:51**

Bonjour,

Le dégât des eaux persiste et la responsabilité du copropriétaire du dessus grossit de jour en jour. La situation va devenir catastrophique pour lui. L'indemnisation doit être suffisante pour couvrir l'ensemble de vos dégâts.

Quant à l'Avocat, il vous répondra lui-même au sujet des honoraires.