



Dommmages-intérêts à la suite de deux dégâts des eaux

Par **bitnick**, le **15/08/2022** à **13:56**

Bonjour,

Je viens solliciter votre aide, car je suis dans le flou total !

J'ai été victime de deux dégâts des eaux et l'origine des deux fuites successives provient de chez mes voisins qui occupent l'appartement au-dessus du mien.

En ce qui concerne la première fuite, j'ai déclaré le sinistre le 23/02/2022 auprès de mon assureur et après de nombreuses tractations avec mes voisins, j'ai réussi à obtenir un constat amiable. J'ai reçu le rapport du plombier qui est intervenu chez mes voisins, qui a identifié la fuite qui provenait du robinet du réservoir des toilettes et qui l'a réparée soit 10 jours après ma déclaration de sinistre avec de grosses infiltrations pendant tout ce temps.

Je me suis aperçu de la deuxième fuite le 09/07/2022 et j'en ai informé immédiatement mes voisins puis j'ai contacté le service d'assistance de notre bailleur social dans la foulée afin que l'on programme une intervention d'urgence dans la journée, cependant même l'intervention du plombier n'a rien changé à cette situation.

Depuis cette date, je n'arrête pas de relancer mes voisins et mon gardien afin qu'une solution soit trouvée, mais ils n'arrêtent pas de se rejeter la faute. J'ai appris, par mes voisins la semaine dernière, qu'une pièce défectueuse sur leur chaudière à gaz en est à l'origine et j'en ai eu la confirmation par message de mon gardien.

Face à cette situation, j'ai mis en demeure par lettre recommandée avec A/R, le 27/07/2022, mon bailleur en invoquant sa responsabilité contractuelle (article 1231-1 du Code civil) et mes voisins en invoquant leur responsabilité délictueuse (article 1240 et 1242 du Code civil) en leur demandant de bien vouloir prendre les mesures nécessaires pour que cesse la fuite et de m'en attester par retour de courrier sous 8 jours.

Mes voisins n'ont même pas pris la peine d'aller retirer leur courrier et en ce qui concerne mon bailleur, celui-ci n'a pas jugé utile de me répondre dans le délai imparti.

Aujourd'hui, les dégâts initiaux se sont aggravés et à présent l'eau ruisselle le long du circuit électrique (éclairage) au plafond avec l'eau qui tombe directement de l'ampoule et j'ai dû enlever le fusible qui gère le courant de ma salle d'eau afin d'éviter un court-circuit et une catastrophe.

J'ai été contraint d'annuler mes vacances, là ça va trop loin et face à l'inaction des deux parties,

je compte demander des dommages-intérêts pour les préjudices subis.

On m'a conseillé de saisir la Commission Départementale de Conciliation en demandant

une audience quadripartite (le conciliateur, le bailleur, mes voisins et moi-même). J'ai donc contacté cette commission afin d'avoir de plus amples renseignements concernant la demande de dommages-intérêts et ils m'ont dit que ce n'était pas de leurs ressorts.

J'ai donc plusieurs questions à vous poser en sachant que mon immeuble a été réhabilité entièrement en 2010 par notre bailleur social et que tous les locataires ont le même.

- Qui est responsable dans le cas d'une pièce défectueuse sur la chaudière (en sachant que la visite annuelle a été réalisée au mois de novembre 2021 chez tous les locataires) ?

- Est-ce que c'est à mes voisins de tout mettre en oeuvre pour trouver l'origine de la fuite (en sachant que nous payons des charges locatives pour l'intervention des prestataires spécialisés) ?

- En ce qui concerne ma demande de dommages-intérêts, puis-je saisir directement le tribunal de proximité ou le tribunal judiciaire directement sans passer par une conciliation ?

- Mon assureur me dit qu'il considère que c'est le même sinistre puisque la deuxième fuite provient du même endroit même si l'origine matérielle n'est pas la même à priori et reste à confirmer. Cependant, j'ai eu une information contradictoire lors de mon dernier entretien avec un des gestionnaires chez mon assureur. J'en ai informé mon assureur par courriel, j'ai un doute à présent et je me demande s'il n'est pas préférable de lui envoyer une lettre recommandée avec A/R ?

J'espère avoir été assez explicite dans mes propos sans pour autant être indigeste .
Je vous remercie par avance pour vos réponses à venir et je vous souhaite un bon week-end.

Bien à vous,

Par **Visiteur**, le **15/08/2022 à 14:25**

Bjr à vous

Avez vous contacté l'ANIL (gratuit) ?

Leurs juristes peuvent vous aider...

<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Par **bitnick**, le **15/08/2022 à 15:29**

Bonjour,

Merci pour votre réponse et votre réactivité. Non, je n'ai pas contacté l'ADIL et je vais le faire. Pour tout vous dire, je suis déjà en relation avec mon service juridique chez AXA (ça vaut ce que ça vaut) et les informations que l'on me donne sont souvent contradictoires en ce qui concerne l'organe que je dois saisir ainsi que le protocole. Je suis vraiment perdu dans ce dédale judiciaire.

Bien à vous,

Par **Pierrepauljean**, le **15/08/2022 à 15:41**

bonjour

je vous confirme que la CDC n'est pas compétente en matière de DI

avec la convention IRSi c'est vous même et votre assureur qui devez piloter le dossier de ces 2 sinistres

pour ma part je considère qu'il s'agit de 2 sinistres différents car il y a 2 origines différentes..et je suppose que les parties endommagées sont dans 2 pièces distinctes

même si vous avez 2 numéros différents pour l'enregistrement de ces sinistres chez votre assureur, votre assureur pourra missionner un seul expert pour l'évaluation des dommages.

concernant la réparation à effectuer chez votre voisin, avez vous adresser un courrier en RAR de MED au propriétaire du dessus...au cas où cet équipement serait sous contrat d'entretien avec le bailleur?

et si l'entretien relève du locataire, le bailleur vous l'indiquera dans son courrier de réponse

Par **bitnick**, le **15/08/2022 à 18:03**

Bonjour [Pierrepauljean](#),

Merci pour votre réponse. Dans mon message initial, je mentionne bien avoir envoyé une mise en demeure en RAR à mon bailleur ainsi qu'à mon voisin, le premier n'a pas répondu et

le second n'a pas été le chercher.

En ce qui concerne la convention ISRI, lors de la déclaration du premier sinistre mon assureur a mandaté une entreprise afin de trouver l'origine de la fuite (visuellement...) chez moi, car elle n'avait pas accès à l'appartement de mes voisins d'où vient la fuite et à ce moment-là je lui ai fait part du rapport du plombier, avec lequel il n'était pas d'accord, et qui est intervenu chez mes voisins pour la même intervention (mandaté par mon bailleur et non l'assurance).

Dès le départ les dégâts sont apparus dans ma cuisine, mon couloir et ma salle d'eau et ils se sont juste accentués avec la deuxième fuite. Je pense que je dois déclarer un nouveau sinistre afin de pouvoir bénéficier d'une nouvelle recherche de l'origine de cette fuite.

Je peux tout de même saisir la CDC en ce qui concerne les réparations incombant au bailleur ou au locataire.

Je vais me renseigner directement auprès du tribunal judiciaire afin de savoir si je peux le saisir directement pour des dommages-intérêts sans passer par une conciliation.

Bien à vous,

Par **Pierrepaulejean**, le **15/08/2022 à 18:27**

oui vous pouvez saisir la CDC pour les réparations incombant au bailleur

vous pourrez ajouter la demande de DI : la CDC dans son avis mentionnera que la CDC n'est pas compétente...et vous pourrez ensuite saisir le TJ

Par **bitnick**, le **15/08/2022 à 19:08**

[Pierrepaulejean](#)

Merci pour ces précisions ! Je vais procéder de la sorte.

Bien à vous,

Par **miyako**, le **15/08/2022 à 19:42**

bonsoir,

Je ne comprends pas pourquoi, vous n'avez pas fait une nouvelle déclaration de sinistre

auprès de votre assurance .A présent çà se compique ,car votre assurance risque de vous opposer le délai de déclaration (5 jours).Si vous êtes chez AXA ,cela devrait pouvoir passer ,mais il faut le faire rapidement .Pour le recommandé non retiré ,gardez le précieusement.Vous pouvez réenvoyer un courrier suivi qui sera automatiquement distribué dans la boîte à lettre de votre voisin , même si juridiquement cela n'a pas la même valeur qu'un recommandé AR il y a malgré tout une trace.

Je vous conseille également le constat d'huissier(commisnaire de justice) avec convocation de votre voisin et du bailleur .Si ils ne viennent pas ,le constat reste valable à condition de le communiquer aux parties .

Cordialement

Par **bitnick**, le **16/08/2022 à 00:18**

Bonsoir [miyako](#),

Je vous remercie pour votre réponse. Concernant la déclaration du second sinistre, j'ai simplement fait confiance à la gestionnaire de mon dossier chez AXA qui m'a dit que c'est l'expert qui jugerait le cas échéant s'il s'agit bien d'un nouveau sinistre. Cependant, j'ai envoyé un courriel dans lequel je détaille les faits. Je vais tout de même déclarer un nouveau sinistre en expliquant très en détail la situation et les échanges que j'ai eus précédemment.

Au sujet du courrier suivi, je pensais le faire demain et d'ailleurs je m'en veux de ne pas l'avoir fait en même temps que l'envoi du RAR.

Bien à vous,