



Responsabilité dégâts des eaux.

Par **brossolette**, le **02/07/2016** à **13:25**

Bonjour et merci par avance à l'attention que vous porterez à ma demande. C'est un problème un peu complexe.

Je suis propriétaire d'un appartement au deuxième étage à Nîmes que je loue par l'intermédiaire d'une agence avec laquelle j'ai établi un mandat de gestion locative. J'habite actuellement la région Parisienne.

Les chaudières individuelles se trouvent sur le palier (qui est une partie commune sous responsabilité du syndic). Ma chaudière individuelle se trouve au dessus de celle de mon voisin.

Au mois de juin 2015 mon voisin constate une fuite sur ma chaudière qui coule sur la sienne et prévient mon locataire, l'agence et le syndic de copropriété (D'après les déclarations faites à son assurance).

Je ne suis informé du problème seulement en octobre, soit deux mois plus tard, par un courrier du syndic me demandant de procéder aux réparations. Je n'ai jamais été alerté par l'agence sur la situation auparavant. Je la contacte immédiatement afin de comprendre la nature du problème. L'agence nous explique qu'elle gère le dossier et m'explique que la société chargée de la maintenance de la chaudière (sous contrat avec le locataire) est intervenue.

Plus de nouvelles jusqu'à fin janvier 2016 où je reçois un recommandé de l'assurance de mon voisin qui demande une expertise. Sa chaudière est hors d'usage.

A deux jours d'intervalle je reçois un devis de mon agence pour le changement de ma chaudière hors d'usage également.

Je contacte immédiatement mon assurance pour déclarer le sinistre qui mandate également un expert sur ce dossier. Je signe également immédiatement le devis pour ma chaudière gage de ma bonne foi.

Finalement notre assurance refuse de nous couvrir sous motif que nous n'avons pas déclaré le sinistre dans les 2 mois (Ils retiennent la date du 25 juin date à laquelle notre voisin aurait constaté les premières fuites) et nous accuse de négligence, ce qui est un comble. Pourtant le sinistre ayant lieu dans les parties communes, il relève de la responsabilité civile.

Par ailleurs Nous venons de recevoir aujourd'hui un courrier de l'assurance adverse nous demandant de payer le préjudice.

Je souhaiterais comprendre la part de responsabilité de chacun dans ce dossier.

Mon assurance peut-elle refuser de nous prendre en charge ?

Le locataire a-t-il fait le nécessaire ? La société de maintenance de la chaudière est-elle bien intervenue ?

Dois-je mettre en demeure l'agence sous mandat de gestion pour faute dans la gestion du dossier et les sommer de payer les sommes dues?

Le syndic n'a-t-il également pas une part de responsabilité dans cette histoire ?

Je me sens vraiment être le dindon de la farce dans cette histoire.

Je vous remercie par avance de votre aide.

Cordialement.

Par **HOODIA**, le **02/07/2016** à **16:52**

Bonjour,

Situation complexe car chaudières privatives dans une partie commune !

Le syndic devait faire une déclaration à l'assurance pour les dégâts sur les parties communes depuis juin 2015 ;mais ne couvre pas les dégâts sur des chaudières privatives .

Il est certain que le traitement du dossier est également du domaine de votre gestionnaire ,mais vis à vis de la copro le responsable est uniquement vous en tant que propriétaire!

Nb : voyez votre assurance PNO pour votre voisin ...