



## Dégât des eaux & implication du copropriétaire non occupant

Par **GregAlexandre**, le **26/04/2016** à **21:25**

Bonjour,

Le locataire de mon appartement est victime d'un dégât des eaux venant de l'appartement du dessus.

Le syndic de copropriété me demande d'accepter le devis de son expert (environ 3.000 €). Il semblerait que la copropriété a été mise en cause indûment.

Le syndic m'indique qu'il ne "traite qu'avec le propriétaire car il ne connaît pas le locataire". Il a même prétendu avoir un "lien contractuel" avec moi en tant que copropriétaire.

Il me semble que la convention CIDE-COP qui devrait s'appliquer n'implique le propriétaire non occupant qu'en cas de défaillance du locataire ou absence de locataire, ce qui n'est pas le cas. Cette convention précise bien que le "lésé" est bien le locataire (les réparations à faire concernent la toile de verre sur les murs).

Ai-je bien le rôle de valider le devis puis de faire les travaux ou de transmettre l'indemnisation au locataire ?

Le syndic ou plus exactement son assureur ne doit-il pas traiter directement avec le locataire ?

Merci pour votre aide.

Par **morobar**, le **27/04/2016** à **08:32**

Bjr,  
Bail vide ou meublé ?

Par **chaber**, le **27/04/2016** à **10:15**

bonjour

Vu le montant des dommages, c'est bien la convention CideCop qui intervient.

Pour les embellissements et réparations, c'est normalement l'assurance du bailleur.

Si la bailleur n'est pas assuré PNO, l'assureur du responsable intervient.

[citation]Le syndic m'indique qu'il ne "traite qu'avec le propriétaire car il ne connaît pas le locataire". Il a même prétendu avoir un "lien contractuel" avec moi en tant que copropriétaire.  
[/citation] le syndic a raison

Par **GregAlexandre**, le **27/04/2016** à **23:14**

Bonjour,

Merci pour vos réponses. Le bail est "vide".

Je suis très étonné de la réponse de "chaber". La convention CIDE-Cop prévoit au chapitre 4: "L'assureur garantissant les biens mobiliers du locataire ou de tout autre occupant(non copropriétaire) prend en charge les dommages aux embellissements définis à l'article 3.12 et au mobilier." (source site: [www.syndic-benevole.fr/documentation/5925\\_1274766\\_1274767\\_cide\\_20cop\\_20ffsa\\_20gema.pdf](http://www.syndic-benevole.fr/documentation/5925_1274766_1274767_cide_20cop_20ffsa_20gema.pdf))

Le tableau 2 de ce même document indique bien que c'est le locataire lésé qui est indemnisé.

En tant que bailleur, je suis assuré PNO, dans tous les documents que j'ai consulté au sujet de Cide-cop, la PNO n'intervient qu'en cas de défaillance du locataire ou de la collectivité.

A ma connaissance, le syndic a un lien contractuel avec le syndicat des copropriétaire qui est une personne civile explicitement distincte de chaque copropriétaire ([www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606) et & [F2608](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608)): "Dans un immeuble, le syndicat de la copropriété est composé de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment.

Cette collectivité est constituée sans formalité particulière et dispose d'une personnalité civile propre, distincte de celle de chaque copropriétaire." & "Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires."

Donc, dans ma compréhension, le syndic n'a pas de lien contractuel avec les copropriétaires mais avec son syndicat. Sur ce point le syndic de "ma copropriété" me semble interpréter la loi à sa guise.

De plus, ce n'est pas parce que le syndic aurait un contrat avec les copropriétaires que dans le cas du règlement d'un "conflit" consécutif à un dommage, le syndic n'aurait pas connaissance du "lésé" alors qu'il est destinataire d'un des volets de la déclaration du sinistre!

Dans ce cas et, je précise dans ma compréhension, on est dans l'exécution du mandat donné au syndic de représentant légal de la copropriété envers un tiers et non un des copropriétaires. Il doit donc s'adresser au tiers et non essayer de se décharger de sa responsabilité sur le copropriétaire.

Pouvez-vous expliquer la nette divergence de votre réponse avec ma compréhension des textes que j'ai cité?

Cordialement.

Par **chaber**, le **28/04/2016** à **09:40**

[citation]La convention CIDE-Cop prévoit au chapitre 4: "L'assureur garantissant les biens mobiliers du locataire ou de tout autre occupant(non copropriétaire) prend en charge les dommages aux embellissements définis à l'article 3.12 et au mobilier."[/citation]Vous répondez vous-même à la définition de la CideCop.

**Le locataire aurait dû déclarer le sinistre à son propre assureur** qui aurait missionné son expert pour l'évaluation et l'indemnisation des dommages

Le revêtement mural a-t-il été posé par votre locataire actuel?

Son assureur aurait demandé votre accord pour l'indemnisation.

Par **GregAlexandre**, le **28/04/2016** à **12:11**

Bonjour,

Merci "Chaber" pour vos explications.

Donc finalement ce n'est pas l'assurance du bailleur qui devrait indemniser mais celle du locataire.

Le locataire a déclaré le sinistre à son assureur qui a missionné son expert, comme la copro le sien, comme le responsable du sinistre le sien!

Et le syndic et l'assureur du locataire s'entendent pour indiquer que finalement le propriétaire doit être indemnisé par la copro et non le locataire. Donc le propriétaire doit mandater son

assureur qui mandate un expert... Donc soit le règlement ne se fait pas en cide-cop et je ne sais toujours pas pourquoi et c'est la suite logique de mon interrogation sur la licéité de la démarche du syndic, soit il y a d'autres intérêts pour ne pas appliquer la convention comme elle devrait. Un avis?

Le locataire est responsable du bon entretien des "embellissements" même si ceux-ci deviennent le bien du propriétaire dès leur achèvement. L'assurance NPO est là pour garantir au cas où le locataire oublierait cette obligation pour un dégâts des eaux. C'est moi, propriétaire qui ait fait faire le revêtement mural. Mais dans ce cas je ne vois pas ce que cela change. Dans ma compréhension, le propriétaire n'est normalement qu'informé dans un règlement normal sous convention cide-cop. Même pour les parties immobilières privatives, c'est le syndic (via l'assurance) qui a mandat.

Pourriez-vous, s'il vous plait, aussi éclairer votre point sur le lien contractuel entre le syndic et le propriétaire et le fait qu'il s'appuie sur ce prétendu lien pour ne pas vouloir indemniser directement le locataire alors que cela rentre pour moi dans le mandat que lui donne le syndicat des copropriétaire ("la copropriété")?

Cordialement.

Par **chaber**, le **28/04/2016** à **15:18**

[citation]C'est moi, propriétaire qui ait fait faire le revêtement mural. Mais dans ce cas je ne vois pas ce que cela change.[/citation]Ces embellissements ayant été effectués par vos soins, il est normal que ce soit vous, et non votre locataire, que vous soyez indemnisé

Vous avez d'ailleurs reçu une proposition en ce sens

Par **GregAlexandre**, le **28/04/2016** à **20:06**

Bonjour,

Ce n'est pas ce qui est indiqué au chapitre 3 de la convention CIDE-COP qui définit les "lésés". Pour cette convention et pour les embellissements le "lésé" est le locataire ou le copro occupant comme pour la convention Cidre. Dans le tableau 2, de cette même convention vous pouvez constater que c'est le locataire qui est indemnisé.

Vous avez convenu dans votre avant-dernier message que c'est le locataire qui est indemnisé à la vue de l'article 4 de la convention.

Je réitère ma demande d'éclaircissement sur les points que le syndic me soit

contractuellement lié et que ce contrat l'empêche de traiter avec le lésé locataire. Vous semblez très affirmatif, malgré les textes que j'ai trouvés et qui semblent indiquer le contraire.

Merci et cordialement.

Par **chaber**, le **29/04/2016** à **08:47**

concernant les embellissements  
art 3.12  
du locataire ou de tout autre occupant  
(autre que le copropriétaire) :  
tous aménagements de nature immobilière ou mobilière (revêtements de sol, de mur et de plafond, éléments de cuisines ou de salles de bains aménagées, par exemple, cette énumération n'est pas limitative) :

**qui ont été exécutés à ses frais ;**

ou repris avec un bail en cours ;  
dès lors qu'ils ne sont pas devenus la propriété du bailleur. Tel est le cas, en cours de bail, des aménagements exécutés par le locataire lorsque le bail ne contient aucune disposition sur ce point

Par **GregAlexandre**, le **29/04/2016** à **11:47**

Bonjour,

Merci "Chaber".

Pour la définition du lésé c'est donc le 3.32 qui s'applique. Il faut que je vérifie le contrat de location, mais cela m'étonnerait qu'il diverge de l'usage courant.

Si le syndic m'avait renvoyé vers la réelle raison, plutôt que d'inventer un lien qui n'existe pas alors cela aurait peut-être été plus simple.

Il ne reste plus qu'à attendre que mon assureur agisse.

Cordialement.

Par **chaber**, le **29/04/2016** à **14:01**

En effet, le lésé c'est bien vous qui avez posé le revêtement mural