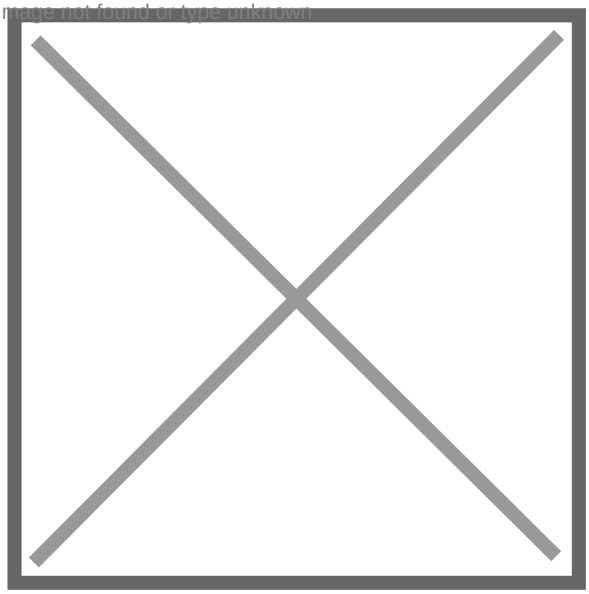
Image not found or type unknown



Dégât des eaux et franchise

Par **Bab02**, le **03/12/2025** à **06:14**

Bonjour,rnJ'ai mis un appartement en location. Le voisin du dessus est responsable d'une fuite qui a inondé mon appartement. Les experts ont rendu leur rapport (près d'un an après le sinistre) et les dommages ont été évalués à 7150 euros. Ce dommage est dû à un mauvais entretien des chauffe-eaux à la charge du syndic. L'assureur du syndic doit donc nous indemniser. L'expert de l'assureur du syndic a rendu son rapport en septembre 2025 (le dégât des eaux a eu lieu le 1er octobre 2024), j'ai fait de nombreux courriers en AR au syndic, j'ai fait appel au médiateur de l'assurance pour tenter de percevoir l'indemnisation; sans succès. J'ai donc demandé d'inscrire le problème à l'ordre du jour de la prochaine AG. le syndic m'a répondu tout de suite en me disant qu'il allait faire le virement mais qu'il déduirait une franchise de près de 400 euros. Or, étant victime, je ne comprends pas pourquoi je dois payer cette franchise. Voici la réponse du syndic: "rnMalheureusement la lettre d'accord sur le montant des dommage que vous avez signé stipule bien "avant déduction d'une éventuelle franchise contractuelle".rnPour votre dossier, la convention CIDE-COP s'est appliqué et elle ne change pas les droits et obligations des assurés.rnSon rôle est uniquement d'organiser l'indemnisation entre assureurs lorsqu'un sinistre survient dans une copropriété et que les dommages dépassent le seuil de l'IRSI. En revanche, elle ne supprime pas les clauses prévues dans le contrat d'assurance, notamment la franchise.rnLa franchise étant fixée par le contrat d'assurance elle est due dès lors qu'il perçoit une indemnisation.rnrnNous ne pouvons pas faire supporter cette franchise au SDC ni au copropriétaire à l'origine du désordre."rnrnPouvez-vous m'indiquer si, légalement, c'est bien à moi, victime du dégât des eaux de mon voisin, à payer cette franchise?rnMerci de l'attention que vous porterez à ma demande.rnCordialementrnrnMme Germanaz

Par **chaber**, le **03/12/2025** à **13:58**

bonjourrnrn rnrnles réponses ont été fournies dans le site ci-dessousrnrn rnrn
[httphttps://www.forum-juridique.net/immobilier/franchise-a-payer-t63628.](https://www.forum-juridique.net/immobilier/franchise-a-payer-t63628.)

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés