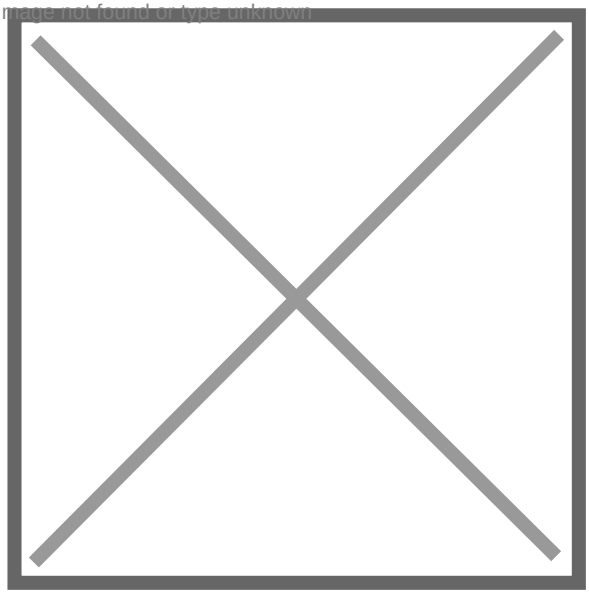
Image not found or type unknown



Dégât des eaux - Le syndic responsable du sinistre refuse l'indemnisation totale

Par **antonio94**, le **13/11/2020** à **22:38**

Bonjour,

Je suis locataire et j'ai subi un dégât des eaux provenant des parties communes durant la nuit le week-end. Dans l'urgence j'ai dû avancé les frais pour la recherche de fuite et sa réparation. Car la fuite était trop importante. (Plus de 200L d'eau dans l'appartement)

Le curage de la colonne de l'immeuble a permis de stopper la fuite. La facture a été majorée avec les services week-end.
J'ai déclaré le sinistre dans les temps et cela s'est passé il y a 7 mois.

Le remplacement du parquet a été réalisé par mon assurance (côté locataire).

Il y a quelques semaines j'ai reçu une réponse du syndic souhaite m'indemniser à hauteur de 30% de la facture de plomberie pour le dégât des eaux. Son offre est ferme et explique que le prix est trop élevé par rapport à sa base tarifaire sans document justificatif.

Le syndic ne s'est pas prononcé concernant le parquet remis à neuf dont la somme s'élève à plusieurs milliers d'euro aussi. (payé par mon assurance) Sans compter les dégât sur le mobilier dont je ne connais pas le montant car je n'ai pas reçu de rapport d'expertise.
Le syndic doit-il payer toutes les réparations et la remise à l'état de l'appartement ?

Est-ce normal que le syndic négocie son prix d'indemnisation ? Pourquoi je n'ai aucun retour de leur assurance ?

L'IRSI s'applique-t-elle ? Puis-je envoyer un recommandé AR pour une mise en demeure

d'indemnisation en retard ? La somme totale (parquet, plomberie) est entre 1600 et 5000 HT sauf erreur de ma part.

Quelles sont les recours possibles ? La voie judiciaire est-elle lourde ? La résolution à l'amiable peut elle contraindre le syndic à payer ?

J'ai commencé à réserver des créneaux de rdv le conciliateur de justice et je recherche des conseils juridiques sur ce type d'affaire.
Merci par avance de votre aide,
Cordialement,

Par **Visiteur**, le **13/11/2020** à **23:18**

Bonsoir
Je vous invite à contacter l'Adil de votre secteur.

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

Par **nihilscio**, le **14/11/2020** à **14:39**

Bonjour,

Vous n’avez pas de lien contractuel avec le syndicat mais avec votre propriétaire. A mon avis, c’est plutôt à ce dernier que vous devriez vous adresser, à lui de se débrouiller avec le syndic. Cela dit, il ne vous est pas interdit de discuter directement avec le syndic.

Dans la mesure où vous n’avez aucune part de responsabilité dans le sinistre, celui qui en est responsable vous doit réparation intégrale. A votre égard, c’est le bailleur qui est responsable, celui-ci ayant une action récursoire contre le syndicat. Mais il est vrai que vous pouvez opposer la convention IRSI aux assureurs : à voir ce qui est le plus simple et le plus efficace pour vous.

Dans l’urgence, vous avez agi par vous-même. Vous vous trouviez en situation de gestion d’affaire et l’on doit vous rembourser les frais que vous avez engagés, à la condition toutefois qu’ils soient justifiés, ce qui peut donner lieu à discussion.

Dans une telle affaire, qui met en cause de nombreuses personnes, bailleur, syndicat des copropriétaires, assurances des uns et des autres, il est fréquent que tous se renvoient la balle. En cas de difficulté, le plus simple est de confier la défense de ses intérêts à un avocat mais cela a un coût certain. Si les relations sont bloquées avec les assurances, il y a possibilité de saisir le médiateur.

Par **antonio94**, le **14/11/2020** à **18:56**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je vous remercie pour vos réponses.

Je vais contacter l'Adil dès que possible.

Le syndic reconnaît qu'elle aurait du intervenir mais négocie le prix car "trop élevé" selon le base de prix.

L'intervention s'est déroulé durant le Week-end à 1h du matin, avec de multiples inondations dans ma région. Ils n'ont montré aucun document justifiant leur prix 'convenable'.

Le syndic prend en compte uniquement le prix du curage parmi les multiples interventions du plombier (prix de déplacement de nuit, prix main d'oeuvre, réparation par soudure). Le syndic a pourtant reçu une lettre de la part de mon assurance leur demandant de payer sous 8 jours les frais de recherche de fuite, réparation et remise en état de la plomberie.

Par **antonio94**, le **14/11/2020** à **19:07**

Demander à l'assurance de respecter ces engagements vis à vis de l'IRSI va-t-il provoquer un blocage des relations avec mon assurance pour faire avancer plus vite le dossier ?

Pourrais-je à la fois demander à mon propriétaire de régler cette affaire avec plus de conviction sachant que ce n'est pas son argent qui a été avancé et lancé un A/R avec l'IRSI au près de mon assurance ?

Quelles actions pourrais je réaliser vis à vis de mon propriétaire pour faire avancer les choses ?

La voie pénale semble être la dernière solution effectivement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés