

# Infiltrations d'eau en copro : stop au trouble anormal du voisinage !

DESCRIPTION : Faire cesser infiltrations, fuites d'eau en copropriété impose parfois d'agir en justice. La fuite d'eau est un trouble anormal du voisinage et il faut réparer le dommage causé aux autres.

**L'eau s'infiltré dans le plafond, les murs. Le voisin refuse d'ouvrir pour évoquer le problème. Il fait la sourde oreille évoquant l'état de l'immeuble ancien... Bref il s'enferme dans son logement empêchant toute recherche de règlement avec les autres copropriétaires ou le syndic. Une vraie calamité en copropriété. Découvrez vos moyens d'action... en justice.**

## Imposer l'arrivée de l'expert

Vous avez peut-être connu cette situation. Le voisin d'un appartement supérieur à l'origine des fuites et des dégâts importants dans les appartements inférieurs ne répond pas aux téléphones, aux recommandés des voisins du dessous. Il refuse d'ouvrir, d'engager la discussion... y compris avec l'assureur et le syndic expert.

« La situation peut devenir très compliquée dans une copropriété, confirme Fabrice Lesur, dirigeant de Lesur Immobilier. Dans cette hypothèse il peut être utile de faire appel à un avocat ».

Un avocat pour faire quoi ? « Nous assignons en référé le voisin indélicat et le syndicat des copropriétaires pour réaliser une expertise commune », confie Maître Corinne Frappin, avocat au barreau de Paris.

« L'intervention dans l'action du syndicat des copropriétaires s'explique simplement. Les origines d'une fuite d'eau peuvent être multiples, surtout dans les vieux immeubles. Il n'est pas rare de cumuler un problème avec les parties communes et un voisin avec des installations fuyardes dans sa baignoire, par exemple. Ainsi, chacun peut assumer sa part de responsabilité si nécessaire ».

Concrètement, le juge désigne un expert avec deux missions :

- prendre contact avec le fauteur de troubles pour trouver l'origine des fuites. On appelle cela la « source du sinistre »,
- se rapprocher de la victime pour estimer les dégâts.

## Rappel sur les règles d'indemnisation

Si la recherche de fuite est prise en charge par l'assureur dans le logement du fauteur de troubles, l'indemnisation des travaux de remise en état dépend de l'assurance multirisques habitation de chacun.

Et les assureurs ne réparent pas la cause du sinistre. Alors que faire si le voisin indélicat n'a pas les moyens de réparer ou s'il ne veut rien faire car il n'est pas impacté par le problème ? Sa seule préoccupation étant juste sa facture d'eau !

## Infiltrations répétitives = trouble anormal du voisinage

Effectivement on n'y pense pas de premier abord mais une fuite d'eau peut devenir un trouble anormal du voisinage. Tout dépend de la gravité de la situation, des circonstances locales mais aussi de la responsabilité du voisin. Y a-t-il eu faute ou négligence ?

En fonction de ces circonstances il est alors possible de faire jouer l'article 1240 du Code civil. « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ». **Cet article oblige toute personne fautive à réparer le dommage à autrui.** Et la preuve du trouble anormal peut être apportée par tous moyens.

Mais on peut agir contre le fauteur de trouble sur la base de l'article 544 du Code civil. « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». **La jurisprudence a élaboré le principe général du droit « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ».**

## Des condamnations régulières des tribunaux

En pratique, cela se passe devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble avec avocat. Ce dernier demande une condamnation du fauteur de troubles :

- à réaliser sous astreinte les travaux pour mettre fin au sinistre dans un certain délai. On appelle cela une reprise des désordres. « Cette mesure est assez dissuasive, confie Maître Frappin »,

- à indemniser son voisin des préjudices subis. Préjudice matériel, relogement temporaire durant les travaux, préjudice lié au fait de vivre dans un appartement humide, d'être soumis sans cesse aux infiltrations...

A savoir : un exemple récent. Le 28 mai 2020 la [cour d'appel d'Aix en Provence](#) a condamné un propriétaire pour trouble anormal de voisinage suite à des infiltrations à répétition. Chambre 1-5, 28 mai 2020, RG n° 18/06436.

Pour Fabrice Lesur, dirigeant de Lesur Immobilier, la situation est claire : « Il nous semble nécessaire que les personnes aux prises avec de telles situations sachent que ces procédures existent. Maintenant nous espérons toujours que les problèmes se règlent à l'amiable et le plus tôt possible. Laisser trainer une fuite d'eau peut avoir de lourdes conséquences pour le bâtiment, entraînant des frais importants pour l'ensemble des copropriétaires ».

© Lesur Immobilier, Sylvie Peylaboud 25 novembre 2020.