

Dégât des eaux en copropriété : allô, l'assureur ?

La fuite d'eau en copropriété ! Un sujet inépuisable, source de terreur pour les copropriétaires et de litiges bien souvent. Car les fuites d'eau ne sont pas toujours apparentes et il faut parfois casser pour chercher. A la moindre infiltration dans un placard, au plafond, on appelle... le syndic. Et pourtant ce n'est pas toujours le bon interlocuteur pour accélérer la gestion d'un sinistre.

Syndic, premier recours pour une fuite d'eau ?

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, précise que « le syndic est chargé (...) : d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ».

Partant de ce principe, des générations de copropriétaires estiment qu'une fuite d'eau est une urgence. Le coup de fil au syndic devant agir sur le champ est donc normal. D'ailleurs la jurisprudence reconnaît régulièrement que les syndics peu réactifs pour réparer une fuite sur une descente d'eau pluviale entraînant des infiltrations commettent une faute engageant leur responsabilité.

« Nous intervenons toujours en cas de réelle urgence, confie Fabrice Lesur, dirigeant de Lesur Immobilier, comme une descente des toilettes bouchées... Pour autant la fuite d'eau hors des parties communes n'est pas de notre ressort. De plus, les copropriétaires oublient qu'ils ont un extranet pour signaler leurs problèmes et visualiser le suivi des actions en cours et leur règlement. »

Et si vous pensiez assureur avec un dégât des eaux ?

Qui dit fuite d'eau, sous-entend dégâts mais surtout réparations. Donc votre premier réflexe doit être votre assureur. Vous devez signaler tout dégât des eaux à votre assureur pour qu'il puisse estimer les dégâts et envisager son niveau d'intervention.

Avant tout il faut régler le problème de la prise en charge des frais de recherche de fuite. Et il n'est pas rare que les assureurs se rejettent la balle. Quel assureur est compétent. L'assureur de l'occupant du logement, celui du propriétaire ou celui de l'immeuble ?

Conséquence, la convention IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble) a remplacé la convention connue sous le nom de Cidre depuis le 1^{er} juin 2018. Elle vient d'être aménagée et impose de nouvelles règles aux copropriétés depuis le 1^{er} juillet 2020.

Quel assureur responsable depuis juillet 2020 ?

L'assureur de l'occupant en première ligne

L'assureur de l'occupant doit organiser la recherche de fuite dans le logement de son assuré. On parle ici du locataire ou du copropriétaire occupant.

A savoir : le syndic organise une recherche de fuite ? Si l'origine de la fuite est privative, la responsabilité locative est en jeu. L'assureur du copropriétaire, occupant ou non occupant, doit en régler les frais.

Recherche de fuite via l'assureur du propriétaire non occupant

La convention IRSI l'impose dans 5 cas :

- recherche de fuite destructive dans son logement,
- non assurance de l'occupant,
- local saisonnier ou meublé,
- congé donné ou reçu au plus tard le jour du sinistre,
- logement vacant.

Un rappel : la loi Alur* oblige le copropriétaire non occupant à souscrire une assurance responsabilité civile, même si le bien est inoccupé. « Sans cette assurance, le copropriétaire ne peut pas être indemnisé de cette recherche de fuite, rappelle Maître Corinne Frappin, avocat au barreau de Paris. Cette garantie peut pallier l'absence d'assurance du locataire ou ses insuffisances. Elle permet de prendre en charge un sinistre à l'occasion d'une vacance du logement, entre deux locataires par exemple ».

L'assureur de l'immeuble via le syndic

Cet assureur est aux commandes, et devra régler l'addition, si l'origine de la fuite a lieu dans une partie commune ou dans le logement d'un copropriétaire non assuré.

*Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 9-1.