

Fuite d'eau chez le voisin - Refus de réparer

Par **Gilles**, le **14/06/2021** à **14:43**

Bonjour,

J'écris ici car je fais face à un cas difficile et je ne sais trop où me tourner.

Un dégât des eaux s'est déclaré chez moi en décembre dernier (je suis propriétaire). L'origine provenait d'une canalisation située chez mon voisin du dessus, qui lui est locataire.

Sauf erreur de ma part, la responsabilité de réparation d'une fuite de ce type incombe au propriétaire. Je l'ai donc appelé à l'époque, mais il est en très mauvais termes avec son locataire, car celui-ci n'a pas payé depuis plusieurs années.

Le propriétaire fait donc preuve d'une extraordinaire mauvaise foi, me disant qu'il réparera la fuite une fois que son locataire aura payé son loyer. Je lui explique comprendre les désagréments qu'il subit, mais cela ne l'empêche pas d'être le responsable de la fuite.

Après de nombreux efforts et une réelle insistance de ma part, il a envoyé un de ses artisans pour réparer la fuite. La canalisation n'a pas été changée: ils ont juste rebouché le trou.

Or, un dégât des eaux s'est à nouveau déclaré chez moi il y a plus d'une semaine. J'ai tout de suite contacté mon assurance, qui a mandaté une entreprise pour une recherche de fuite.

Le plafond n'étant pas mouillé à première vue, je pensais que la fuite provenait de chez moi. Après passage de l'expert, elle provient en fait de chez mon voisin du dessus. Il s'avère que c'est la même fuite que la dernière fois. Celle-ci a donc été mal réparée.

J'ai aujourd'hui, lundi 14 juin, appelé le propriétaire de l'appartement du dessus pour lui demander de faire quelque chose, mais il m'a répondu qu'il n'était pas en France, et qu'il allait voir ça à son retour. Je lui ai demandé quand pensait-il revenir vers moi, et il ne m'a pas répondu. Je lui ai alors fait comprendre que je préférais régler ça à l'amiable, mais que je judiciaire serai l'affaire si nécessaire.

Après qu'il m'ait maintes fois répété, en s'enervant de plus en plus, qu'il ne savait pas quand il allait revenir vers moi, je lui ai proposé qu'on se rappelle jeudi 17 juin pour faire un point, ce qu'il a accepté. Du côté de l'assurance, l'expert est censé faire une recherche de fuite chez mon voisin à ce moment là (j'ai donc pris de l'avance dans le dossier).

Je pense donc que cela va encore être un réel combat pour que le propriétaire fasse ce qu'il a à faire, et j'ai peur qu'il répare mal la fuite à nouveau, faisant une réparation "au rabais" si

j'ose dire. Je me pose donc les questions suivantes:

- Quels recours rapides ais-je afin de forcer le propriétaire de l'appartement du dessus à réparer la fuite ?
- Comment puis-je le forcer à réparer la fuite de façon durable ?
- Si il ne répare pas la fuite de façon durable, puis-je le poursuivre si un dégât des eaux se produit encore ?
- Si refus de réparer la fuite, quel type de procédure dois-je enclencher afin qu'il le fasse ? Quel délai afin que la procédure arrive à son terme ?
- Si j'enclenche une procédure, serais-je forcé de prendre un avocat ? Si oui, un commis d'office serait-il à mes frais ?
- Si enclenchement de procédure de ma part, puis-je demander des dommages et intérêts pour la peine que je traverse (énergie dépensé, salle d'eau abimée de façon continue...), au titre que 1) il aura trainé des pieds pour réparer la fuite et/ou 2) il ne l'aura pas réparé de façon durable ? A quel titre précisément pourrais-je éventuellement demander des dommages et intérêts ? A combien ceux-ci pourraient-ils s'élever ?
- Globalement, quel devrait être la marche à suivre / stratégie à adopter à partir d'aujourd'hui afin de m'assurer qu'il répare la fuite de façon durable ?

Merci pour votre aide.

Bien cordialement,

Gilles

Par **Isidore Beautrelet**, le 15/06/2021 à 07:42

Bonjour

Je précise que nous ne sommes qu'un forum d'étudiants.

Si j'ai bien compris vous avez fait intervenir votre assurance pour rechercher la fuite.

Mais il faudrait aussi contacter le service juridique de votre assurance qui pourra répondre à toutes vos questions. Si cela abouti à un procès, ils pourront prendre en charge vos frais d'avocat.

Par **Ablette**, le 15/06/2021 à 14:18

Bonjour Gilles,

la première des choses à faire quand vous êtes dans une situation comme celle-ci est de remplir conjointement avec le propriétaire ou le locataire une déclaration de sinistre et tant qu'on ignore l'origine de la fuite il est bon d'y inclure le syndic.

Ensuite il convient de prendre date, donc de faire au voisin un courrier en recommandé mentionnant les désordres avec mise en demeure de réparer.

Si celui-ci ne donne pas suite, vous pourrez choisir d'aller au tribunal, en vous tournant dans un premier temps vers le Juge des référés pour demander une réparation (pour éviter l'aggravation des dégâts).

Généralement une mise en demeure bien tournée suffit amplement.

Pour le tribunal, vous devez prouver vos dires, d'où l'utilité des constats et mise en demeure en temps utiles.

Bon courage :)

Par contre il existe des accords entre les sociétés d'assurance pour les DDE en copropriété, elles s'arrangent entre elles pour les indemnisations.

Par **Zénas Nomikos**, le 19/06/2021 à 16:00

Bonjour,

Pour poser gratuitement vos questions juridiques sur **Légavox** :

<https://www.legavox.fr/>

Pour poser gratuitement vos questions juridiques sur **Experatoo** :

<https://www.experatoo.com/>

Forum juridique gratuit : <https://www.forum-juridique.net/>