

Février 2011

DÉGAT DES EAUX : Faire face à un voisin récalcitrant

Si vous êtes victime d'un dégât des eaux, commencez par déterminer l'origine de la fuite, pour vérifier que l'eau ne vient pas de votre propre installation.

[Avertissez le syndic et votre assureur.](#)

Si la fuite vient de chez votre voisin, prenez contact avec lui, puis avertissez le syndic de copropriété, et prévenez votre assurance dans un délai de cinq jours (art. L.113-2 du Code des Assurances). Bon à savoir : « Ce délai ne vous sera opposé et ne vous fera perdre vos droits à indemnisation que si le retard est à l'origine d'un préjudice pour l'assureur parce que entraîne une aggravation des dommages ».

En principe, le syndic doit faire intervenir un plombier qui se rendra chez votre voisin pour déterminer l'origine du problème.

L'architecte de l'immeuble peut également être consulté.

Si la fuite provient des parties communes, le syndic se chargera de procéder aux réparations.

Si elle provient de chez votre voisin, l'affaire peut se régler rapidement...ou pas.

Si votre voisin se montre coopératif, il suffit de remplir un constat amiable « dégâts des eaux » que chacun de vous adressera à son assureur. Un expert pourra être désigné afin d'apprécier l'étendue des dommages, mais ce n'est pas systématique.

Une indemnité vous sera ensuite proposée, que vous n'êtes pas tenu d'accepter.

Si vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord avec l'assureur, un recours devant les tribunaux sera nécessaire. Si votre voisin n'est pas coopératif, adressez-lui une lettre recommandée, avec avis de réception, l'informant des dommages que vous subissez et le mettant en demeure de prévenir son assureur. « Sans oublier d'adresser copie de cette lettre au syndic, car cela peut avoir des conséquences sur le gros œuvre de l'immeuble et donc sur les parties communes.

Si le silence subsiste, faites constater vos dégâts par l'expert de votre assureur et n'hésitez pas à aller ensuite devant les tribunaux ».

[Rapprochez-vous du propriétaire](#)

Si votre voisin est locataire, prévenez également son propriétaire, les travaux pouvant relever de la responsabilité de ce dernier. Le locataire ou le syndic doivent vous communiquer ses coordonnées ou l'informer eux-mêmes de la situation. La responsabilité du voisin ou du syndic peut être engagée en cas de refus de leur part de vous communiquer son nom.

[Une procédure de référé en cas d'urgence](#)

Une procédure en urgence peut être nécessaire, notamment si les infiltrations sont importantes et persistent ou pour désigner un expert judiciaire.

Suivant l'importance du litige, vous saisissez le tribunal d'instance, pour un préjudice évalué entre 4000 et 10 000 €, ou le tribunal de grande instance au-delà de 10 000 €.

L'audience peut se dérouler dans la semaine qui suit, ou le jour même en cas d'urgence absolue. Souvent utile pour mettre toutes les chances de son côté, la représentation par un avocat n'est toutefois pas obligatoire pour une procédure de référé.

Mais vous devrez quand même rédiger une assignation. C'est un acte de procédure informant l'autre partie de l'introduction d'un procès à son encontre et qui vaut convocation à une audience du tribunal. Elle doit être délivrée par un huissier de justice.

Le tribunal saisi peut, suivant les situations, désigner un expert afin de constater les dégâts, en préciser l'origine et chiffrer le montant des réparations.

Il peut également imposer à votre voisin la visite de l'expert ou l'intervention d'un plombier.

Pour que la décision soit appliquée immédiatement, une astreinte peut être prononcée.

Il s'agit d'une pénalité financière infligée à la partie qui se doit d'exécuter la décision.

Votre voisin devra ainsi vous verser une somme d'argent par jour de retard, s'il refuse, par exemple, de laisser pénétrer chez lui l'expert ou le plombier. Une action généralement dissuasive et efficace, l'addition pouvant se révéler assez lourde pour lui.

[Demandez des dommages et intérêts](#)

En dehors des situations d'urgence, la procédure normale s'applique.

Vous saisissez, suivant l'importance des dégâts, la juridiction de proximité (jusqu'à 4000 €), le tribunal d'instance ou de grande instance.

Vous pouvez également demander la désignation d'un expert, puis la condamnation de votre voisin à réparer son installation à l'origine du dégât des eaux et à vous verser des dommages et intérêts. Ceux-ci correspondent aux préjudices non indemnisés par l'assurance, tels que le fait de ne pouvoir se servir de sa salle d'eau ou de sa cuisine pendant un certain temps.

S'il s'avère que votre voisin n'est pas responsable du dégât des eaux, il pourra toutefois lui être réclamé des dommages et intérêts pour avoir refusé à l'expert ou au plombier l'accès à son appartement et ainsi retardé l'établissement du diagnostic.

L'introduction d'une procédure judiciaire permet souvent de ramener un voisin récalcitrant à manifester plus de sagesse et....à entrouvrir sa porte.

[Peut-on obliger son voisin à recevoir le plombier ou un expert ?](#)

En dehors d'une décision de justice, on ne peut entrer chez quelqu'un sans son accord ou sans l'autorisation d'un juge.

Seuls les pompiers peuvent forcer une porte en cas d'urgence.

Sinon, il s'agit d'une violation de domicile, sanctionnée pénalement.

[Qui prend en charge les frais de l'expertise ?](#)

La partie à l'origine de la demande doit avancer les frais d'expertise.

L'expert ne peut commencer son travail que si le demandeur a consigné la somme d'argent fixée dans la décision auprès du greffe. Les frais pourront toutefois être mis à la charge de l'autre partie si sa responsabilité est établie.