



Rôle du syndic dans la recherche de fuite d'eau

Par renee marthe, le 16/08/2016 à 14:53

Bonjour,

En novembre 2014, copropriétaire dans un pavillon de 4 logements dans une résidence qui compte 14 pavillons, nous constatons une fuite d'eau dans notre salle de bain, sans cause venant de notre appartement.

Nous contactons le syndic, qui mandate un plombier pour la recherche de la fuite d'eau et la réparation, qui interviennent fin 2014. La fuite vient du collecteur, en partie commune.

Ce n'est que dans la synthèse des comptes 2015, que nous repérons la facture de recherche de fuite (12 heures !!! pour plus de 500 euros) assortie de la facture de la réparation, pour moins de 300 euros). Les factures, non datées par l'artisan, ne sont entrées en compte qu'en janvier 2015 par le syndic, et donc imputées pour l'exercice 2015.

Avant l'assemblée générale d'approbation des comptes, les 4 copropriétaires concernés ont demandé des précisions auprès du syndic : nous avons eu copie des deux factures pour des travaux de novembre 2014. Deux copropriétaires ont contesté le temps passé pour la recherche de fuites d'eaux (présents alors), établi des attestations auprès du syndic, demandé des explications à l'artisan à la demande du syndic, artisan qui n'a pas jamais répondu à ce jour, malgré relances.

Les comptes ont été validés collectivement à l'AG, avec refus d'approbation par "nous 4".

Nous avons décidé collectivement de mettre en attente le règlement de la facture de recherche de fuite d'eau (pas celle des réparations, pas contestables), dans l'attente de justifications de l'artisan (c'est le syndic qui l'a mandaté : il nous semble qu'il lui revenait de valider la réception de la recherche, y compris en nous interrogeant). Entre le moment de la réception des comptes et des justificatifs de la part du syndic, et l'AG, le délai de réaction a été très bref !!!

J'ai fait un courrier au syndic confirmant notre position d'attente de justificatifs pour régler cette facture.

Le syndic me répond par courrier ce jour qu'il nous convient, via une assemblée générale validante, d'engager par voie judiciaire la contestation de la facture auprès de l'artisan. Et bien sûr qu'en l'absence de l'acquittement des sommes dues, il mettra en oeuvre tous moyens pour récupérer les sommes dues.

Le syndic a la responsabilité de faire procéder aux travaux d'urgence, comme la recherche de fuite d'eau. Par contre, je m'interroge sur sa responsabilité sur le suivi de cette opération d'urgence et le montant de la facturation de l'artisan.

Que pouvons-nous engager à moindres frais vis à vis du syndic (prioritairement) et/ou de l'artisan ?

Dans l'attente, et vous remerciant,
Renée Marthe

Par **Stephanie31**, le **31/08/2016** à **17:25**

Je pense que votre syndic est responsable, c'est certain mais surtout l'artisan, qui est aux abonnés absents. Je vous recommande d'insister auprès de cet artisan jusqu'à qu'il vous réponde. Concernant le syndic, vous êtes dans votre droit de rejeter une facture. Vous ne le savez peut-être pas mais vous avez le droit de consulter un autre syndic pour obtenir des conseils ou demander un changement. Peut-être que d'autres professionnels pourront mieux vous aider ? Je vous recommande <http://www.sporting-immobilier.fr/syndic/choisir-sporting-immobilier-pour-votre-syndic-de-copropriete/>.

J'espère que vous trouverez une solution à votre contentieux.
Bon courage.

Par **pieton78**, le **31/08/2016** à **19:55**

La recherche de fuite a-t-elle fait l'objet d'un devis?

Pour ma part j'ai fait effectuer une recherche de fuite dans le sol de ma salle de bain (tâches au plafond du voisin) par un spécialiste, devis forfaitaire 600€ payable d'avance et fuite non trouvée (conclusion: pas de fuite!)

Nouvelle recherche ordonnée par expert judiciaire avec devis 900€, une fuite trouvée en 30mn (entre temps j'ai cassé le carrelage). Les recherches de fuite sont couvertes par l'assurance habitation (obligatoire)