

La maison fermée neuf mois : quoi regarder, et avec quelle preuve

Une fuite d'octobre se découvre en juin. Il ne faut pas de surveillance électronique : il faut que quelqu'un ouvre la porte, regarde, et que cela laisse une trace.

1 · Les papiers à réunir d'abord

Réunissez tout avant de commencer. Presque chaque étape de ce guide s'arrête sur un seul document manquant, et repartir de zéro coûte plus cher qu'attendre un jour.

- Le contrat habitation complet, avec les garanties, les exclusions et le délai de déclaration d'un sinistre.
- La liste des points à vérifier, toujours la même, pour que deux visites soient comparables.
- Les photos datées de chaque visite, depuis les mêmes cadrages.
- Le relevé du compteur d'eau et celui de l'électricité, avec photo, à chaque visite.
- Le numéro du syndic et ceux d'un plombier et d'un électricien du secteur.

2 · L'ordre des démarches

- 1 Définissez le parcours avant la première visite : vanne générale, compteur, plafonds et angles, sous les évier, la terrasse, le tableau électrique, la boîte aux lettres.
- 2 Prenez toujours les mêmes photos. Deux photos différentes du même plafond ne prouvent rien ; deux identiques prouvent l'évolution.
- 3 Notez les relevés de compteur et comparez-les à la visite précédente. C'est le détecteur de fuite le moins cher qui existe.
- 4 Ouvrez la boîte aux lettres à chaque visite et photographiez ce qu'il y a dedans, sans ouvrir un courrier qui ne vous revient pas. Un avis de la copropriété ou de Suma porte une date.
- 5 S'il y a un dommage, photographiez immédiatement avec un repère de taille et déclarez le sinistre dans le délai fixé par la loi et par votre contrat.

3 · Les erreurs que nous voyons revenir

- Se fier à un voisin serviable sans aucune trace écrite. En cas de sinistre, l'assureur demande des dates et des preuves, pas de la bonne volonté.
- Fermer la vanne générale et oublier le chauffe-eau électrique, qui s'abîme à vide.
- Baisser tous les volets et ne laisser aucun renouvellement d'air. L'humidité reste dedans tout l'hiver.
- Laisser le réfrigérateur branché et vide, ou éteint et fermé. Aucune des deux ne finit bien.

- Déclarer le dommage à l'assurance des semaines après l'avoir vu. Le délai est dans la loi et dans le contrat, et le retard se paie.

4 · Où vous le vérifiez vous-même

Pages officielles, vérifiées le 22/09/2026. L'administration change ses écrans sans prévenir : si quelque chose ne colle pas, c'est la source officielle qui fait foi, pas ce guide.

- **Ley 50/1980 de Contrato de Seguro, deberes del asegurado y plazo del siniestro**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1980-22501>
- **Consorcio de Compensación de Seguros**
<https://www.consorseguros.es/>
- **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, daños entre viviendas y elementos comunes**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>
- **Agencia Estatal de Meteorología (AEMET)**
<https://www.aemet.es/es/portada>

Si vous préférez que nous le fassions

- | | |
|---------------------|---|
| 190 € par an | une visite tous les deux mois, avec les photos et le courrier |
| 490 € par an | deux visites par mois, avec les petites interventions |

Nous ne sommes pas une société de sécurité et nous ne surveillons rien en continu : pas d'alarme, pas de caméras, pas de ronde de nuit. Nous ne sommes pas assureur non plus : en cas de dommage, c'est votre contrat qui indemnise, et nous apportons les photos datées qui vous le font payer.

Une question ? Un message suffit

Écrivez-nous sur WhatsApp au **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) et une personne vous répond. Demander ne coûte rien et n'engage à rien.

Guide d'information, ni conseil juridique ni conseil fiscal. contact@holaowners.com · holaowners.com