



Chantier inachevé en dessous de mon logement

Par HeyRicky

Bonjour,

Je vous écris pour avoir vos conseils et recommandations concernant ma situation. Je suis propriétaire d'un appartement au 1er étage d'un immeuble de 1900 à Lyon. Au rez-de-chaussée, en dessous de mon appartement, se trouve un local commercial de la même surface au sol que mon appartement avec deux larges surfaces vitrées (l'appartement comme le local donnent sur un angle de rue).

Il y a un an, après un changement de locataire, je m'aperçois de gros travaux entamés dans ce local commercial:

Toutes les cloisons sont démolies (pas de mur porteurs)

Tous le faux plafond qui donnait une hauteur sous plafond de 2m20 environ et offrait une bonne isolation phonique avec mon appartement également démoli (on se retrouve avec un plafond de 4m5 donnant directement sur mon appartement. Le lattis est lui aussi en partie démoli, laissant apparaître les solives (parties communes dans notre règlement de copropriété) ainsi que mon plancher et par conséquent, l'isolation phonique et thermique largement détériorée

Je fais part de mon étonnement au syndic de tous ces travaux. Lui-même n'étant pas au courant, il contacte l'agence chargée de la location du local commercial. Celle-ci n'étant pas non plus au courant, fait arrêter les travaux prétextant du besoin d'un suivi d'architecte pour ce type de travaux. Les locataires ont depuis abandonnés leur idée et depuis fin avril 2022, tous les travaux ont été arrêtés. Le propriétaire a par ailleurs lancé une procédure contre les locataires puisqu'ils ont tout détruit du local commercial.

Pour ma part, je me suis retrouvé pendant l'hiver, avec un plancher gelé du fait de ces travaux inachevés. Par ailleurs, les bruits de la rue remontent jusque dans mon appartement par ce local qui est devenu une véritable caisse de résonance.

Selon le syndic aucun travaux n'est prévu tant qu'il n'y a pas de nouveaux locataires.

Mes questions:

- Puis-je exiger que soit refait immédiatement le plafond du local commercial sous prétexte que:

> l'isolation thermique de mon appartement est particulièrement dégradée
> les solives ne sont maintenant plus protégées par le lattis et qu'une bonne partie du plafond et donc de mon parquet ne sont plus protégées du feu (il me semble que c'est une protection obligatoires contre le feu)

- Quelles démarches entameriez-vous? Auprès du syndic? L'agence qui loue le local est-elle responsable?

Merci à tous pour vos commentaires.

Par isernon

bonjour,

votre problème ne concerne pas vraiment le syndic mais surtout le copropriétaire du local commercial.

c'est donc auprès du propriétaire du local commercial que vous devez formuler vos exigences.

si l'immeuble date de 1900, l'isolation thermique n'existe pas.

j'ignore si la location de local commercial exige un niveau minimale d'isolation thermique.

salutations

Par HeyRicky

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour.

En réalité, je souhaite plus mettre en avant le fait que, le lattis ayant été déposé sur une bonne partie du plafond, les solives (qui dans le règlement de copropriété sont des parties communes) ne sont plus protégées du feu.

Quant à l'isolation thermique, j'entends que dans la mesure où il s'agit d'un ancien bâtiment, il n'y ait pas d'obligation. Cependant, en théorie, lorsque travaux il y a, l'isolation thermique devrait être à minima identique à ce qu'elle était auparavant.

Pensez-vous que je puisse faire valoir ces 2 points (la protection des solives ayant selon moi le plus d'impact). Si oui, dois-je m'adresser au syndic ou au copropriétaire?

En vous remerciant.