



Travaux poutres/plafond

Par Cad

Bonjour à tous,

Je viens quérir vos lumières sur un problème que nous rencontrons au sein de ma copro.
Nous sommes un vieil immeuble de 5 propriétaires avec un syndic bénévole complètement improvisé (peu de cadre et de démarches faites correctement).

Il y a quelques semaines, le plafond d'un des propriétaires s'est en partie effondré. Suite au passage de plusieurs experts, il a été établi que les poutres transversales de l'immeuble (enfin du plafond) avaient été fragilisées par des charaçons (plus aucune trace de leur existence, nous avons fait traiter la charpente il y a quelques années) + la vétusté de la structure (ancien corps de ferme qui date de fin 1800) avaient provoqué la chute du plafond.

L'expert nous a expliqué qu'il fallait remplacer les poutres en question et refaire le plafond. Actuellement le plafond de ce vieil immeuble est constitué de poutres en bois et entre elles, d'un amas de gravats, tommettes et un espèce de ciment coulé qui n'adhèrait plus aux poutres, d'où l'effondrement.

J'entends des sons de cloche différents en ce qui concerne les travaux. Pour moi, puisque les travaux touchent à la structure de l'immeuble, tous les copropriétaires sont concernés. Mais l'un des voisins pense que c'est au propriétaire de l'appartement sinistré de payer les travaux car c'est son plafond.

Est-ce que tous les propriétaires doivent prendre en charge les travaux? Est-ce que nous sommes concernés juste par le remplacement des poutres ou doit-on également tous prendre en charge la reconstruction du plafond? Y a-t-il un texte de loi sur lequel je peux m'appuyer pour expliquer tout ça?

Vous l'avez compris, l'entente entre propriétaires n'est pas au beau fixe chez nous! Si vous avez quelques réponses sur le sujet, je vous serais grandement reconnaissante!

Dans tous les cas un grand merci de m'avoir lue! :)

Par Nihilscio

Bonjour,

Techniquement, on distingue le plancher et le plafond. Le plancher est l'élément porteur horizontal qui sépare deux étages. Le plafond est l'habillage inférieur du plancher, ce que voit l'occupant du dessous. Il faut ajouter à cela l'habillage supérieur qui est le revêtement de sol sur lequel marche l'occupant du dessus.

Il faut donc analyser séparément si chacun des trois éléments, le plancher, le carrelage au-dessus et le plafond, est une partie commune ou une partie privative.

C'est le règlement de copropriété qu'il faut en premier lieu consulter. Il stipule ce qui est privatif et ce qui est commun. Si le règlement de copropriété n'est pas suffisamment explicite, la détermination du caractère commun ou privatif de chacun des trois éléments résultera de l'application à donner aux articles 2 et 3 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Il est très probable que les poutres, qui font partie du gros œuvre, soient des parties communes.

Si l'on retient le critère de l'article 2, le carrelage et le plafond seraient plutôt des parties privatives quoiqu'étant scellés aux parties communes, il ne soit pas absurde de prétendre le contraire.

Je pencherais pour la solution suivante mais sans affirmer que c'est la vérité.

Les poutres sont parties communes, le carrelage et le plafond sont des parties privatives.

Le remplacement ou la consolidation des poutres est de l'entière responsabilité de la copropriété dans son ensemble.

En ce qui concerne le carrelage du dessus et le plafond, il faudrait déterminer s'ils étaient solidaires et si le plafond s'est détaché des poutres parce qu'il n'adhèrait plus ou que sa chute est due à l'affaissement des poutres.

S'il y a un lien de causalité entre l'affaissement des poutres et la dégradation du dallage et du plafond, le tout est de la responsabilité de la copropriété qui doit supporter le coût de la réfection de ces éléments pondéré par un facteur de vétusté.

S'il n'y en a pas, la réfection du carrelage et du plafond est l'affaire des seuls deux copropriétaires concernés.

Par AGeorges

Bonjour Cad,

Chez moi, le RdC définit la structure portante comme partie commune et le plancher du dessus/le plafond du dessous comme parties privatives, ce qui semble une règle commune datant même d'avant 1965.

Si donc il y a des travaux qui concernent l'une ou l'autre de ces parties privatives, c'est un seul copro qui est concerné.

Dans votre cas, selon votre rapport d'expertise, c'est la solidité de la structure portante qui a provoqué l'effondrement.

En règle de base, c'est ce qui est à la cause d'un problème qui en supporte la charge de réparation.

Donc, pour moi, ce serait la structure portante, soit la partie commune, donc tous les copropriétaires. Les travaux devraient inclure la remise en état du plafond du dessous et du plancher du dessus.

Par Cad

Merci beaucoup pour vos réponses qui me confortent dans mon avis. J'attends le rapport d'expertise et nous pourrons faire un appel de fonds.

Merci encore!!