Ancien propriétaire filous et voisine pesante

Par keccak256

Bonjour a tous

Nous sommes propriétaire depuis quelques années dans une maison divisée en copropriété. Les vendeurs (propriétaire de l'ensemble de la maison au départ) sont des personnes filous qui ont un peu fait n'importe quoi...
Nous sommes les derniers a avoir acheté aux anciens propriétaires.
Notre voisine qui est en dessous de nous est propriétaire depuis bien plus longtemps que nous.
Voici notre problème : depuis quelques mois la voisine n'arrête pas de se plaindre que nous faisons trop de bruit, marcher aller aux WC chercher de l'eau peu importe.
Vivre dans notre appartement est devenu un problème.
Auparavant elle n'habitait pas dans son appartement, elle a emménager début d'année (grâce à nous mais ça c'est une autre histoire...).
Elle évoque que les anciens propriétaires auraient effectué des malfaçons en 2016 ce qui engendre ces pbs notamment avec le plancher.
Nous ne doutons pas de ça et nous essayons de trouver une solution.
Le problème c'est qu'elle devient de plus en plus difficile, nous recevons des lettres de menaces toutes les semaines...
Nous avons développé des problèmes de santé avec mon mari.
Nous allons porter plainte prochainement. Même aller se servir un verre d'eau devient un problème...
Je me permets de vous appeler a l'aide, nous n'avons pas les moyens de nous payer un avocat.
Que pouvons nous faire ?
Je précise que le syndic sert a rien, nous les avons déjà contacter et ils prétendent de ne pas être au courant de ce problème de plancher.
Un grand merci par avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
Auparavant elle n'habitait pas dans son appartement, elle a emménager début d'année
Qui habitait dans ce logement avant elle ? un locataire ? ou c'était vide ?

La division des maisons en plusieurs logements pose souvent ce type de problème d'isolation phonique. De gros travaux sont nécessaires pour y remédier.

Voyez un avocat pour savoir si vous pouvez avoir un recours contre le vendeur.

Et portez plainte pour harcèlement si cette voisine insiste trop.

Par ESP

Bonjour

Je vous engage dans un premier temps à faire appel au conciliateur
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736[/url]

Par AGeorges

Bonjour Keccak,

Vous pouvez faire juste un petit effort en mettant un peu de tapis sur vos sols.
Mal posés, un carrelage ou un plancher en bois peuvent être très mauvais au niveau de l'isolation phonique, mais si

votre voisine est hypersensible des oreilles, vous n'y pouvez rien.

Sinon, ne changez rien à votre vie, et mettez juste à la poubelle les lettres de menaces de votre voisine.
Si elle n'est pas contente, il faudra d'abord qu'elle fasse venir un spécialiste des bruits pour prendre des mesures avant de vous faire un procès, ce sera assez compliqué pour elle.

Pour l'instant, continuez à vivre normalement sans vous torturer le cerveau.
En principe, le Syndic n'a pas à intervenir dans une histoire de ce genre. C'est un copropriétaire qui se plaint d'un autre.
Au besoin, si votre voisine va jusqu'à vous faire un procès, le syndic sera sollicité pour fournir des informations sur la construction, l'isolation, ce que disent les autres copropriétaires ou ce genre de choses.
Si vous lui demandez d'intervenir, il pourrait prendre des actions qui coûteraient de l'argent à la copropriété, pour pas grand chose (je vous dis cela par expérience).

Par isernon

bonjour,

généralement une maison prévue pour une seule famille et qui est ensuite divisée en appartements présente toujours des problèmes, soit d'isolation entre les étages, soit des tuyauteries parties communes (eaux usées), qui traversent des parties privatives, donc compliqué pour les réparations....

salutations

Par janus2

pour ma part , je déconseille l'achet de logement située dans une maison qui a été divisée pour créer plusieurs logements.

Bonjour,
Dans le cas présent, c'est un peu tard...

Par yapasdequoi

Si les travaux sont récents (moins de 10 ans), il y a éventuellement un recours contre le vendeur pour dol. Mais encore faut-il le prouver...

Par isernon

tout le monde aura compris, que mon message est destiné à des futurs acquéreurs d'appartement dans des copropriétés créés dans des anciennes maisons.

Par Henriri

Hello !

Keccak, suggestion : ne jetez pas les lettres de votre voisin, conservez-les, elles pourraient servir un jour / notion de harcèlement.

Et vous pouvez toujours lui répondre poliment de temps en temps quelque chose du genre "désolés que vous soyez sensible aux bruits normaux de voisinage dans notre ancienne maison en copropriété découpée en appartements, mais en l'occurence nous avons une jouissance paisible du nôtre".

A+

Par keccak256

Bonjour a tous

Merci a tous pour vos réponses.

Alors l'histoire est vraiment mélangé, c'est un grand Meli mélo et nous ne connaissons pas tous les détails.

Notre voisine qui a son logement en dessous du notre a acheté en 2015 mais n'a jamais complètement habité dans son logement. Nous savons qu'elle avait déjà des différents avec les vendeurs (anciens habitants de notre logement).

Ils auraient fait des travaux sur le sol en 2016, et depuis ce moment là, l'isolation sonore chez elle serait catastrophique (nous précisons que ces vendeurs sont dans le secteur du bâtiment).

Nous avons beau demander, chercher des preuves ou des justificatifs de ces travaux sur le sol, personne hormis elle n'a aucune preuve de ces travaux.
Le notaire n'en plus.

Et on a découvert (un jour après la signature de la vente sinon cest pas marrant) que sa consommation électrique était reliée a la notre. Nous avons entrepris toutes les démarches nécessaires et fait cette séparation, c'est pour ça qu'elle n'a emménagé officiellement que depuis janvier 2022.

Par keccak256

Nous avons investi dans des tapis, nous avons pris contact avec le notaire et un expert bâtiment pour une expertise (elle est au courant). Nous nous empechons même d'inviter qui que ce soit depuis plusieurs mois.

Par keccak256

Nous avons conservé les courriers sauf la dernière que nous avons laissé sur la porte (mais nous avons fait des photos). C'est vraiment devenu pesant . Nous travaillons toute la semaine et le seule moment de détente chez nous est devenu un cauchemar

---
Par keccak256

Concernant l'achat dans une maison en copropriété, c'est notre premier achat. Nous ne le savions pas...

Par AGeorges

Bonsoir Keccak,
Maintenant vous savez qu'une copropriété qui n'a pas été construite pour ça, c'est un peu dangereux.

Au plan technique et juridique, l'article R. 1336-7 du code de la santé publique fixe les règles.
Selon votre règlement de copropriété, il faudra voir ce qui est de votre plancher, donc privatif et ce qui est des parties communes.
Ensuite, il faudra faire des mesures de décibels chez la voisine pour vérifier si le bruit est acceptable (et donc que son problème est d'avoir les oreilles trop sensibles, elle devra se faire greffer des boules QuXXX) ou pas.
Si oui, c'est terminé !
Si non :
Si l'élément de transmission du bruit est VOTRE partie privative, les travaux vous incomberont en totalité. C'est comme ça. La seule possibilité serait de vous retourner contre votre vendeur.
Sinon, ce sera à la Copropriété de payer et, dans ce cas, vous n'en payerez qu'une partie.
Une fois les travaux terminés et effectués par un professionnel (des travaux mal faits au plan phonique ne résoudront rien, même avec un matériau adéquat), une nouvelle mesure devra être faite pour vérifier que le résultat est conforme aux espérances.
Et si oui, la voisine n'aura plus à se plaindre ou devra déménager.

Par Burs

Bonjour,
il me semble qu'il n'y a pas d'obligation pour un propriétaire de faire des travaux d'insonorisation même en copro, sauf si il existe déjà ce type d'isolation et que celui ci soit dégradé.

Par yapasdequoi

J'ajoute que la charge de la preuve incombe à cette voisine qui se plaint.
C'est à elle d'avancer les frais d'expertise et de justice pour faire valoir ses droits.
En attendant qu'elle fasse autre chose que des mots dans la boite à lettres (qui ne servent à rien sur le plan juridique) consultez un avocat pour connaitre vos chances de recours contre le vendeur.

Par AGeorges

Bonsoir Keccak,

J'ai bien noté ce que vous avez précisé d'entrée :
nous n'avons pas les moyens de nous payer un avocat.

Cependant, il y a deux façons de "se payer" un avocat. L'embaucher pour vous défendre ou attaquer dans le cadre d'un procès est une chose, et cela se compte avec 4 chiffres. Par contre, "Yapasdequoi" vous propose (avec insistance) de "consulter" un avocat.
Dans ce cas, vous faites un courrier précisant votre situation et vous demandez un devis pour une simple "Consultation", ce qui vous coûterait beaucoup moins cher, d'autant que le devis peut aussi se négocier.
Par ailleurs, vous pouvez aussi, par exemple, avec votre multirisques habitation voire une carte de crédit, disposer d'une assistance juridique gratuite. A vérifier.

Evidemment, rien ne peut vraiment GARANTIR que cela se passera bien, mais savoir où l'on va, probablement, est meilleur pour la santé morale.

Et en tous cas, mon avis est tout de même que cela est un peu prématuré.

Par yapasdequoi

Il y a des consultations d'avocats GRATUITES !
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706[/url]
Toutefois une procédure ne l'est jamais, à moins d'avoir droit à une aide juridictionnelle et encore... C'est pourquoi se renseigner avant sur les chances d'aboutir est toujours préférable.

Par keccak256

Bonjour a tous
Un grand merci pour vos différents retours et très bonne année 2023 !
En prenant compte de vos conseils, nous allons porter plainte auprès du procureur de la République, demander au syndic de mandater un expert bâtiment (le plancher est considéré parties communes) et un expert pour mesurer le bruit chez notre voisine.
Nous préférons prendre les devant, même si c'est a elle d'apporter la preuve. Elle a attendu 7 ans pour la séparation électrique (qu'on s'en occupe concrètement), nous ne voulons pas recenser un livre de mots doux

---
Par keccak256

Nous allons également contacter un avocat pour préserver nos droits à recours contre les vendeurs. Honnêtement, des que nous le pouvons nous partirons elle a réussi à nous dégoûter de notre logement (même nous qui avons grandi en HLM nous n'avons jamais connu ça).
Excellente journée à vous

Par keccak256

Nous allons également contacter un avocat pour préserver nos droits à recours contre les vendeurs. Honnêtement, des que nous le pouvons nous partirons elle a réussi à nous dégoûter de notre logement (même nous qui avons grandi en HLM nous n'avons jamais connu ça).
Excellente journée à vous

Par morobar

Bonjour,

En prenant compte de vos conseils, nous allons porter plainte auprès du procureur de la République,
Je n'ai lu nulle part un tel conseil.
Porter plainte signifie une incrimination pénale, ce qui n'est pas le cas selon votre exposé, le litige reste purement civil.
Avant tout, y compris la consultation d'un avocat, vous vérifiez:
* disposer d'une protection juridique, qui pourra en son temps prendre la direction d'un dossier sinistre
* mettre à jour votre assurance MRH.
demander au syndic de mandater un expert bâtiment (le plancher est considéré parties communes) et un expert pour mesurer le bruit chez notre voisine.
Entre demander et obtenir il y a un gouffre infranchissable.
A mon avis vous avez intérêt à attendre d'être mis en cause pour ouvrir un dossier sinistre et laisser votre assureur s'en dépatouiller.

Par yapasdequoi

Le coût d'une telle expertise est relativement élevé, et je ne vois pas en quel honneur vous devriez l'avancer.
Le syndic ne l'avancera pas sans décision d'une AG (et votre contribution financière là aussi).
Comme dit précédemment (et là aussi votre avocat vous conseillera) vous n'avez aucune obligation, attendez que la voisine saisisse le tribunal pour vous accuser de nuisances sonores. Ses "mots doux" n'ont aucune portée juridique.

Vous pouvez tout à fait porter plainte contre elle pour harcèlement... mais il faudra le prouver.

Et votre avocat vous dira vos possibilités de recours contre le vendeur, ce qui est une procédure délicate et longue, qui nécessite un avocat de toute façon.
Passer par votre assistance juridique peut vous aider à financer une procédure soit de défense contre la voisine, (le cas échéant) soit d'assignation du vendeur pour dol.

Mais encore faut-il avoir souscrit une telle assurance avant le début du litige.

Par keccak256

C'est vrai, nous avons dû lire ça quelque part concernant le dépôt de plainte ...Et une main courante est ce que ça peut faire quelque chose ?
Nous avons une protection juridique mais nous l'avons souscrit l'an dernier. Étant donné que le litige a commencé avant, nous ne pensons pas que cela va fonctionner
A la fin, faut consulter un avocat.
Nous avons pensé à vendre mais même dans ce cas la, l'acheteur aura les mêmes problèmes et nous ne voulons pas vendre a perte.
Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Une main courante ne sert à rien.

Par AGeorges

Bonsoir Keccak,

La convergence des avis des intervenants ne va pas dans le sens que vous avez indiqué.
Il est uniquement recommandé de vous RENSEIGNER. Sans plus. Sans entreprendre d'autre action, sans rien demander au Syndic, sans faire faire un diagnostic, sans procès pour harcèlement, ..., RIEN ! Ne faites rien.

Les lettres de la voisine sont sans valeur, et une procédure pour harcèlement est inutile et difficile à mener, car ce serait à vous de faire la preuve ... et rien ne dit (juridiquement) que la voisine est vraiment l'auteur de ces lettres.
Ce pourrait être différent si la voisine passait aux lettres recommandées AR. Pour l'instant, rien ne justifie la moindre action de votre part, autre qu'informative comme vous faites ici.
Si vous n'êtes pas fortuné, comme vous l'avez dit au début, tout ce qui pourrait vous obliger à débourser des frais du fait de votre voisine super-sensible doit être évité.

Une fois bien renseignés, retrouvez votre vie tranquille, votre repos après le travail. Ce sera alors à la voisine d'agir, et si c'est injustifié, elle se fera jeter par le tribunal. Certaines personnes qui n'ont rien d'autre à faire deviennent procédurières et essayent d'embêter les voisins par tous les moyens. Ignorez la, c'est ce qui convient.

Par keccak256

Bonjour a tous
Bien compris, cependant c'est compliqué de ne rien faire et de laisser la situation en l'état. Nous allons continuer à vivre chez nous en marchant sur des oeufs ... On va voir comment on peut la contraindre a engager elle même les actions nécessaire.s Et de notre côté préserver nos droits à recours.
L'idéal serait de trouver une solution pr que tout le monde soit bien chez lui.
Merci encore pour vos conseils